

# Investment Memorandum

Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties  
Rotterdam Hoogvliet



**SAYHAEY**  
plek voor jou



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







**SAYHLEY**  
plek voor jou

# Colofon

Dit investment memorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van deelnamebewijzen in het obligatievermogen groot € 4.650.000.

Bestaande uit 465 obligaties met een nominale waarde van € 10.000 per stuk door

Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.

Nijmegen, maart 2023



Gedrukt op papier met het FSC keurmerk.

# Het verhaal van Sayhaey

## Beste geïnteresseerde (belegger),

Voor u ligt het investment memorandum van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties voor ons nieuwe project in Rotterdam Hoogvliet. In dit investment memorandum vindt u alle (technische) kenmerken van ons nieuwe fonds.

Sayhaey Rotterdam Hoogvliet is een initiatief van Sayhaey. Een woonconcept dat in 2015 is ontwikkeld voor een doelgroep die moeilijk toegang heeft tot de woningmarkt. Sayhaey biedt betaalbare, veilige en duurzame (éénpersoons) woningen aan jongeren en spoedzoekers. Woningen die dienen als opstap of tussenstap naar een zelfstandig leven. De gedachte hierachter: iedereen verdient een kans om iets van zijn of haar leven te maken. Een eigen, veilige en betaalbare woning is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Na het succesvol realiseren van een wooncomplex voor (jong)volwassenen in Amsterdam Zuidoost, gaan we nu aan de slag in Rotterdam. In de wijk Hoogvliet gaan we veertig circulaire Sayhaey woningen bouwen. Deze vallen binnen de sociale huur en financieren we met particulier geld. U kunt daar nu dus ook aan bijdragen. Dit kunt u doen door te beleggen in onze Sociaal Rendement Obligaties. Simpel gezegd: u leent geld aan Sayhaey en ontvangt daarvoor een eerlijke rente. Met het geld dat wij van u lenen financieren we de bouw van de woningen. Op deze wijze geven we samen veertig mensen snel een eigen, betaalbare woonplek.

Zo doet u met de Sociaal Rendement Obligaties van Sayhaey iets positiefs voor én met uw vermogen. Met vertrouwen leggen wij deze investeringsmogelijkheid dan ook aan u voor.

Mocht u naar aanleiding van dit investment memorandum aanvullende vragen hebben, dan staan we u graag persoonlijk te woord voor de benodigde toelichting.

Wij willen u op voorhand graag danken voor uw interesse als belegger in Sayhaey Rotterdam Hoogvliet.

Met vriendelijke groet,  
Namens Sayhaey B.V.  
Huub Feijen & Pim Heurman

Nijmegen, maart 2023



# Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>4</b>
<b>Het verhaal van Sayhaey</b>	<b>5</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>6</b>
<b>1 Over Sayhaey</b>	<b>8</b>
Zo zijn we begonnen	8
Waarom we doen wat we doen	8
Zo doen we dat	9
<b>2 De mensen achter Sayhaey</b>	<b>10</b>
Huub Feijen en Pim Heurman	10
Ons trackrecord	10
<b>3 Sayhaey Rotterdam Hoogvliet</b>	<b>12</b>
Het project	12
Status van het project	13
Realisatieplanning	13
Realisatiesom	13
Circulaire woningen	14
De omgeving	15
<b>4 Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties</b>	<b>18</b>
Wat is een obligatie?	18
Sociaal rendement	18
Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.	18
Wat bieden we aan	18
Kenmerken	19
Toelichting	20
Inschrijving	22
Contactgegevens	23
Beleggersprofiel	23
Aansprakelijkheid	23
Wettelijk toezicht	23
<b>5 Financiële aspecten</b>	<b>24</b>
Investering	24
Prognose exploitatie 2024-2031	24
Inkomsten	26
Uitgaven	26
<b>6 Informatievoorziening en verslaglegging</b>	<b>28</b>
<b>7 Risicofactoren</b>	<b>29</b>
<b>8 Belangrijke informatie</b>	<b>30</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>31</b>
Bijlage I: Inschrijvingsformulier	31
Bijlage II: Obligatievoorwaarden	33
Bijlage III: Evaluatie 2021 Sayhaey jongeren huisvesting in stadsdeel Zuidoost	38
Bijlage IV: Informatiedocument	39



# Over Sayhaey

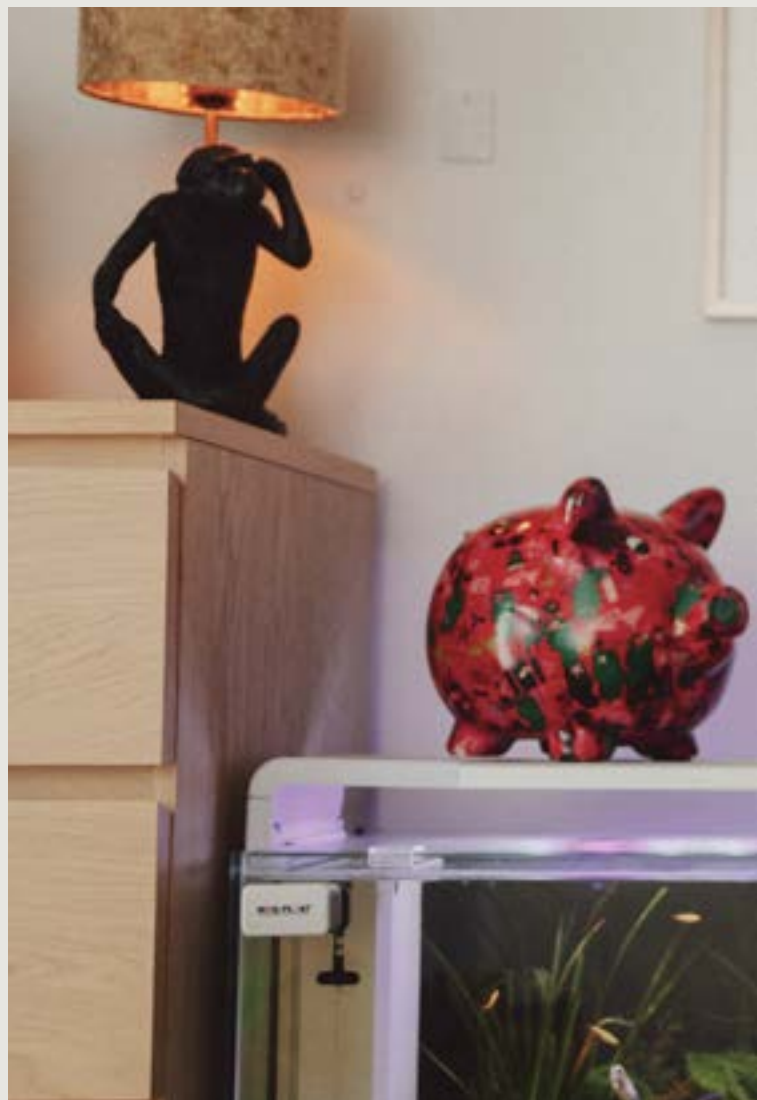
Sayhaey biedt betaalbare, veilige en duurzame (éénpersoons)woningen aan jongeren en spoedzoekers. Een doelgroep die moeilijk toegang heeft tot de woningmarkt. Deze woningen dienen als opstap of tussenstap naar een zelfstandig leven. De gedachte hierachter: iedereen verdient een kans om iets van zijn of haar leven te maken. Een eigen, veilige en betaalbare woning is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

## Zo zijn we begonnen

In 2012 en 2015 hebben wij, Huub Feijen en Pim Heurman, samen met studentencorporatie DUWO de Spinoza studentencampus in Amsterdam Zuidoost gerealiseerd. Het ging hier om 1.251 betaalbare zelfstandige studentenwoningen die zijn gefinancierd met particulier geld en worden verhuurd in de sociale sector. Onze huurder en partner DUWO richt zich specifiek op de huisvesting van studenten. Na de oplevering van deze woningen werd ons gevraagd of we ook betaalbare woningen konden realiseren voor jonge woningzoekenden zonder collegekaart. We deden een inventarisatieronde langs Amsterdamse woningcorporaties, maar er bleek niemand te zijn die het beheer van deze jongerenwoningen uit wilde voeren. Daarom zijn we in 2015 gestart met Sayhaey, ons eigen woonconcept. 'Sayhaey' omdat je, als je met elkaar samenwoont en leeft, in elk geval elkaar gedag zegt: 'say haey'. De 'haey' is een verbastering van 'hey' en een verwijzing naar de Haerstraat waar we destijds gevestigd waren.

Met veel enthousiasme zijn we ons woonconcept Sayhaey gaan ontwikkelen. Eerst vanuit (wetenschappelijk) onderzoek naar de woonwensen van de doelgroep en later vooral door met potentiële bewoners in gesprek te gaan. Het was voor ons belangrijk om erachter te komen hoe deze jongeren graag willen wonen, hoe ze willen samenleven en hoe belangrijk die eigen, veilige en betaalbare plek is voor hun eigen ontwikkeling. Ons beheerplan werd goedgekeurd en we konden aan de slag met onze eerste Sayhaey locatie, de Klieverink in Amsterdam Zuidoost. Na de oplevering zijn we begonnen met het daadwerkelijk huisvesten van bewoners en het beheren van de woningen. Uiteraard met de nodige leermomenten, maar het heeft vooral veel inzicht gegeven in de wensen en behoeften van deze doelgroep.

Inmiddels zijn we zeven jaar verder. Samen met Wolf Huisvestingsgroep hebben we een stabiele huurstream en een rustige en fijne woonomgeving gecreëerd. In de evaluatie die door de gemeente Amsterdam in 2021 is uitgevoerd vindt u meer informatie over Sayhaey de Klieverink. Deze evaluatie vindt u in de bijlagen.



## Waarom we doen wat we doen

In welke tijd we ook leven, er is altijd behoefte aan betaalbare huisvesting. Maar momenteel zijn de wachtlijsten te lang en de huurprijzen te hoog. Jongeren, starters op de woningmarkt en spoedzoekers kunnen nauwelijks aan een betaalbare woning komen. Sayhaey maakt zich hard voor betaalbare huisvesting voor deze specifieke doelgroep.

Onze portefeuille bestaat voornamelijk uit wooneenheden voor éénpersoonshuishoudens. Een belangrijk kenmerk van onze doelgroep is namelijk dat ze vaak alleen wonen. Ook houden we rekening met éénuoudergezinnen; vaak jonge moeders met een kind. Daarnaast neemt in grootstedelijke gebieden zoals de Randstad de vraag naar (éénpersoons)woningen toe. Deze ontwikkeling vraagt om uitbreiding van onze voorraad aan woningen, zoals van Sayhaey.

## Zo doen we dat

Sayhaey is geen woningcorporatie en is niet (verplicht) aangesloten bij WoningNet. Wij werken niet met wacht-





lijsten en wijzen zelf de woningen toe. We weten dus precies wie we in huis halen. Daarnaast werken we in Rotterdam, net als in Amsterdam, samen met Wolf Huisvestingsgroep. Zij verzorgen het operationele beheer. Dat wil zeggen: Sayhaey verhuurt de woningen en Wolf draagt zorg voor de huurovereenkomsten, mutaties, administratie, waaronder huurincasso, en servicekosten. Ook is Wolf het eerste aanspreekpunt voor bewoners. Samen zijn we verantwoordelijk voor het verhuurbeleid en voeren een zero-tolerancebeleid als het gaat om leefbaarheid en veiligheid in het complex. Wolf heeft veel ervaring met het beheer van complexen voor deze doelgroep. Zo zongen we voor fijne leefomgeving en een gezonde exploitatie.

In Rotterdam Hoogvliet is er vanuit de buurt een duidelijke wens om een vertegenwoordiger van de wijkraad mee te laten kijken naar de eerste lichting bewoners. Geïnteresseerde huurders kunnen zich via onze website [sayhaey.nl](https://sayhaey.nl) inschrijven. In dit formulier wordt onder andere gevraagd naar de motivatie waarom de kandi-

daat huurder in aanmerking wil komen voor een woning. Samen met een vertegenwoordiger van de wijkraad beslissen we op basis van de inschrijvingen samen wie de eerste veertig bewoners van het complex zullen zijn. Uit ervaring weten wij hoe belangrijk de juiste samenstelling van bewoners is voor de leefbaarheid van een complex. Het realiseren van deze leefbaarheid vanaf dag één is voor zowel bewoners als de buurt, beheerder, eigenaar en mede investeerders van groot belang. Zo maak je daadwerkelijk maatschappelijke impact.



Bekijk onze video over SayHaey.  
**Scan de QR-code.**

# De mensen achter Sayhaey

Wij zijn Huub Feijen en Pim Heurman. We stellen ons graag even voor.

## Huub Feijen

Huub Feijen studeerde bestuurs- en organisatiewetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, toen hij werd benaderd om onderzoek te doen naar bedrijfshuisvestingsbehoefte in de gemeente Nijmegen. Tijdens dit onderzoek werd hij gevraagd zijn professionele loopbaan voort te zetten als bedrijfsmakelaar bij Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaardij. Daar was hij tot eind 2003 zowel in een bemiddelende als in een adviserende rol, actief op alle disciplines van het bedrijfsonroerend goed. Per 1 januari 2004 besloot hij zelfstandig actief te worden op het gebied van vastgoedbeleggingen en beleggingsfondsen. Huub Feijen is een van de initiatiefnemers van Sayhaey. Hij heeft zich sinds de oprichting van Sayhaey beziggehouden met de ontwikkeling van het Sayhaey woonconcept en met de bewoners van Sayhaey in het bijzonder. Huub is sociaal gedreven en is binnen Sayhaey de grote drijfveer achter de missie om naast het eerste Sayhaey project in Amsterdam Zuidoost meer betaalbare huisvesting te realiseren voor deze doelgroep. Huub is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



*Huub heeft de focus op de 'stenen'. Vanaf zijn eerste werkdag is hij bezig met onroerend goed in de meest ruime zin. Ziet kansen en kan als geen ander de risico's van projecten, gebouwen en exploitaties beoordelen. Huub heeft een duidelijke en met namen eigen visie over ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Durft anticyclisch te denken en te handelen en krijgt energie van nieuwe initiatieven.*

## Pim Heurman

Pim Heurman heeft een financiële achtergrond. Hij heeft Bedrijfskunde van de Financiële Sector gestudeerd aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Na het afronden van zijn studie is hij gaan werken bij De Nederlandsche Bank. Daar analyseerde hij in eerste instantie als toezichthouder de cijfers en bedrijfsvoering van financiële conglomeraten. Later is hij zich gaan specialiseren in beleggingen, treasury en balansbeheer en heeft hij zijn postdoctorale VBA-opleiding afgerond. Pim is samen met Huub initiatiefnemer van Sayhaey en houdt zich voornamelijk bezig met de (financiële) haalbaarheid van de projecten. Pim is door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.



*Pim is de cijfer- en structurenman. Opgeleid bij de Nederlandse bank en een kei in het analyseren van de financiële risico's en structureren van het product. Hij wordt blij van het uren sleutelen en perfectioneren van het beleggingsproduct en de beleggingsdocumentatie.*

## Huub en Pim samen

We werken al sinds 2006 intensief samen en hebben in het verleden bewezen een echt team te zijn dat uitdagingen niet uit de weg gaat. Met creativiteit en nuchterheid zoeken we naar oplossingen voor (financiële) vraagstukken die anderen meestal uit de weg gaan. We houden niet van hele grote risico's en zoeken altijd naar de manier om iets simpel en realiseerbaar te maken.

## Ons trackrecord

We begrijpen dat het voor u belangrijk is om te weten welke ervaring wij hebben met het beleggen in vastgoed. U wilt graag iets positiefs doen met uw vermogen maar dat moet dan wel op de juiste wijze gebeuren.



We hebben ruimschoots ervaring met het structureren van vastgoedbeleggingen. We weten welke (juridische) structuur passend is voor welke soort vastgoedbelegging en hoe we een gebalanceerde risicorendement verhouding bereiken. Al sinds 2004 structureren we bij Huub en Heurman (voormalig Haerzathe Investments) vastgoedbeleggingen voor particuliere beleggers en family offices. Bij Huub en Heurman zijn alle gestructureerde beleggingsfondsen tot op heden afgerond met een positief rendement.

Tot op heden heeft Huub en Heurman de volgende vastgoedfondsen succesvol geplaatst:

- Haerzathe Investments I C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 8,93%;
- Haerzathe Vastgoedsatelliet I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 11,38%;
- Haerzathe Investments II C.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 0,64%;
- Haerzathe Studentenunits I B.V., nog lopend;
- Haerzathe Studentenunits II B.V., nog lopend;
- Haerzathe Short Term Fund I B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,65%;
- FGR Haerzathe Klieverink Startersfonds, nog lopend;
- FGR Haerzathe Janninkcomplex, afgerond met een gerealiseerde IRR van 7,67%;
- Haerzathe Sporthal Huissen B.V., afgerond met een gerealiseerde IRR van 6,50%;
- FGR Haerzathe Oosterpoort, afgerond met een gerealiseerde IRR van 12,19%;
- HH Industrieel Vastgoed Hengelo, nog lopend;
- HH Tijdelijke School Utrecht B.V., nog lopend;
- HH Savannah Kantoorfonds, nog lopend.

Daarnaast hebben we al sinds 2010 ervaring met de ontwikkeling, financiering en exploitatie van modulaire (tijdelijke) woonprojecten. We hebben sinds die tijd binnen meerdere projecten 1.468 tijdelijke modulaire woningen gerealiseerd. Hierdoor weten we exact wat de risico's en kansen zijn in de exploitatie van dit type vastgoed.

Al ruim 7 jaar beheren wij met Sayhaey woningen die worden verhuurd aan jongeren en spoedzoekers. We hebben in deze periode geleerd om het complex zo goed mogelijk te beheren en de portefeuille stabiel te houden.

We staan dan ook helemaal achter deze nieuwe stap in de Sayhaey organisatie: het rechtstreeks financieren van nieuwe sociale wooncomplexen met de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties. Te beginnen met Rotterdam Hoogvliet.

# Sayhaey Rotterdam Hoogvliet

In het eerste deel van het investment memorandum hebben wij het Sayhaey woonconcept en de Sayhaey organisatie aan u toegelicht. We hebben aangegeven wie we zijn, wat we doen, wat ons trackrecord is en waarom we overtuigd zijn van onze missie. In dit hoofdstuk gaan we uitgebreid in op het project Rotterdam Hoogvliet. De woningen die we graag met uw hulp willen realiseren.

## Het project

We hebben mede door ons bewezen concept de mogelijkheid gekregen om een nieuw Sayhaey wooncomplex met in totaal veertig betaalbare woningen te realiseren in Rotterdam Hoogvliet aan de Anholthof in de wijk Nieuw Engeland.



Het complex wordt in een carré vorm gebouwd en heeft twee bouwlagen. Er worden drie typen woningen gerealiseerd met elk hun eigen doelgroep:

- **11 miniwoningen**  
Dit zijn zelfstandige woonstudio's met een oppervlakte van ca. 23m<sup>2</sup>. De woningen hebben een aparte badkamer, een interne berging en een woon-/slaapruijnte. De keuken bevindt zich in het woongedeelte van de woning. Deze woningen worden, afhankelijk van de leeftijd van de bewoner bij aanvang, verhuurd voor de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar en voor maximaal de aftoppingsgrens voor bewoners boven 23 jaar. Uiteraard rekening houdend met de maximale huur op basis van WSW-puntentelling.
- **24 basiswoningen**  
Dit zijn woningen met één slaapkamer en een totale oppervlakte van ca. 34,5m<sup>2</sup>. De woningen hebben



een aparte badkamer, een interne berging en een gescheiden woon- en slaapruijnte. De keuken bevindt zich in het woongedeelte van de woning. Deze woningen worden verhuurd voor de lage aftoppingsgrens.

- **5 basiswoningen plus**  
Dit zijn woningen met twee aparte slaapkamers en een totaaloppervlakte van ca. 46,5m<sup>2</sup>. De woningen hebben een aparte badkamer, een interne berging en een gescheiden woon- en slaapruijnte. De keuken bevindt zich in het woongedeelte van de woning. Deze woningen worden verhuurd voor een huurbedrag tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale sociale huur.

Met de realisatie van deze woningen geven we minimaal veertig mensen de mogelijkheid op een eigen plek en daarmee op een opstap of tussenstap naar een zelfstandig leven.

## Modulaire woningen van Hodes

De woningen worden modulair in de fabriek bij Hodes gebouwd en voldoen aan het Bouwbesluit. De woningen zijn verplaatsbaar maar kunnen ook permanent op één plek blijven staan. De woningen worden als module op transport gezet naar de nieuwe locatie. Ze gaan minimaal vijftig jaar mee en we kunnen ze gedurende de levensduur meerdere malen verplaatsen. De woningen kunnen tussentijds worden aangepast naar de eisen van de tijd. De constructie van de modules bestaat uit een stalen frame met dunne betonvloer en stalen kokers. Dit zorgt voor draagkracht bij gestapelde modulaire bouw. De binnenkant wordt gemaakt van HSB-elementen.



Met de gemeente Rotterdam is een eerste exploitatieperiode afgesproken van twintig jaar. Voor deze periode wordt de grond onder de woningen van de gemeente gehuurd. De grond wordt bouw- en woonrijp opgeleverd. Na een periode van vijftien jaar kan worden besloten om de woningen te verplaatsen naar een andere locatie. Dat kan binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam of daarbuiten. Met de gemeente Rotterdam is contractueel een garantie voor een tweede exploitatieperiode van vijftien jaar afgesproken binnen de gemeente Rotterdam, als er geen andere invulling gevonden wordt. De woningen hebben dus een gegarandeerde plek voor de komende dertig jaar.

#### **Status van het project**

In 2021 en 2022 hebben Sayhaey, Hodes en de Gemeente Rotterdam gezamenlijk de intensieve ontwerpfase voor het project doorlopen. De volgende stappen zijn in deze periode succesvol afgerond:

- Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Het verkrijgen van een grondovereenkomst voor de eerste exploitatieperiode;
- Het verkrijgen van een garantie voor de tweede exploitatieperiode;
- Het vastleggen van de bouwsom en bouwplanning in een realisatieovereenkomst met de bouwpartner.

Het project heeft de ontwerp- en ontwikkelfase met bijbehorende risico's doorlopen en nu kunnen we beginnen met de realisatie van de veertig woningen.

#### **Realisatieplanning**

De realisatiefase van het project is relatief kort. Op 7 februari 2023 is de grond bouwrijp opgeleverd aan Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. In april 2023 start de productie van de woningen in de fabriek en de voorbereidende grondwerkzaamheden op locatie voor het plaatsen van de woningen. In het najaar van 2023 worden de woningen fysiek opgeleverd op locatie en wordt het terrein verder woonrijp gemaakt. De woningen komen nog in 2023 beschikbaar voor bewoning. De realisatieovereenkomst met de bouwpartner is zo opgesteld dat de (financiële) risico's in deze fase van het project minimaal zijn en we snel overgaan naar de exploitatiefase. De exploitatiefase van het project zal direct na de realisatiefase naar verwachting in het najaar van 2023 aanvangen.

De realisatie en de eerste jaren van de exploitatie worden gefinancierd met de Sociaal Rendement Obligaties voor Sayhaey Rotterdam Hoogvliet.

#### **Realisatiesom**

In de realisatieovereenkomst met Hodes is een vastgestelde aanneesom overeengekomen. Omdat de woningen na realisatie particulier worden verhuurd is de btw niet terug te vorderen. Daarom rekenen we met een realisatiesom inclusief btw. Voor de realisatie van de woningen is er een totale investering van €5.025.000 inclusief btw en voorfinancieringskosten nodig. Dat is gemiddeld €125.625 per woning.

Met de bouwpartner is een termijnschema overeengekomen voor de realisatie van de veertig woningen. Dat betekent dat de bouw in termijnen wordt betaald. Voor de betaalde termijnen wordt het eigendom juridisch gelabeld. Hierdoor is het eigendom ook bij een eventueel faillissement van de bouwpartner gezekend.

### Circulaire woningen

Wij geloven in duurzaam wonen én in duurzaam bouwen. Zeker in deze tijd. Daarom bouwen wij circulaire woningen. De woningen voldoen aan de verplichte isolatiewaarden volgens permanent bouwbesluit. Hierdoor beschikken ze over een A-label.

Over de circulariteit van de woningen schrijft Hodes zelf:

De woonoplossingen van Hodes Huisvesting bewegen mee met de tijd. Met veranderende eisen en wensen van de bewoners en/of de eigenaar. Met innovaties die (circulaire) optimalisaties mogelijk maken. Met demografische uitzetting, krimp en diversificatie. Met veranderingen in de ruimtelijke ordening. Voor het beschrijven van de circulariteit kiezen wij voor de definitie van de *Ellen MacArthur Foundation* (gesloten kringloop, hernieuwbare energie en systeemdenken). We hebben hiervoor onze eigen woorden gekozen, we blijven daardoor dicht bij ons eigen DNA. De transitie van een traditionele naar een industriële bouwsector vinden wij een voorwaarde om te kunnen voldoen aan circulariteit. Dit vraagt om een systeemverandering en nieuwe vormen van duurzaam samenwerken. Vervolgens continu verbeteren van materiaalgebruik, (her)gebruik en recyclen. En daarbij natuurlijk ook zoveel mogelijk hernieuwbare energiebronnen toepassen.

#### *De duurzame voordelen van industrieel produceren & assembleren*

De bouwelementen worden geproduceerd in een moderne geconditioneerde productiehhal. Vervolgens worden de circulaire en modulaire woonmodules geassembleerd in een moderne geconditioneerde assemblagehal. Bouwen wordt afleveren op de bouwlocatie. Het door ons ontwikkelde circulaire en modulaire bouwconcept (met droge verbindingen tussen de bouwelementen) brengt de volgende duurzame voordelen met zich mee:

- Project overstijgende duurzame samenwerkingen met klanten, comakers en stakeholders.
- Produceren en assembleren op basis van ons bouwconcept onder beheersbare, geconditioneerde omstandigheden is ook de basis voor een kwalitatief beter eindproduct.
- Minder bouwafval, minder materiaalgebruik, meer hergebruik.
- Minder transportbewegingen van materialen, minder uitstoot van schadelijke stoffen (ook op de



bouwplaats). Waar de uitstoot van stikstof steeds meer bouwprojecten stillegt, kunnen wij tegenwoordig gewoon blijven bouwen.

- Minder transportbewegingen van mensen. Naast minder uitstoot van schadelijke stoffen bevordert dit ook de gezondheid en het werkplezier van onze mensen.
- Ultrakorte bouwtijd op de bouwplaats. U kunt veel sneller gebruik maken van de woningen. Dit geeft u een financieel voordeel. En we veroorzaken veel minder overlast in de omgeving van de bouwplaats.
- Minder last van weersinvloeden doordat we onze bouwelementen en modules produceren en assembleren onder geconditioneerde omstandigheden. Weersinvloeden hebben hierdoor geen effect meer op de planning en op de kwaliteit van onze woonoplossingen.

Bovengenoemde punten dragen ook bij aan het beheersbaar houden van de sterk stijgende bouwkosten. De traditionele bouw wordt onbetaalbaar. Industrieel bouwen is in ontwikkeling. Inmiddels kunnen we prima concurreren tegen de gevestigde orde. Door het opschalen van de productie verwachten we de komende jaren een groter verschil te kunnen maken.

Met deze transitie van een traditionele naar een industriële bouwproductie hebben we als Hodes Huisvesting de basis gelegd voor circulariteit. Op basis van ons bouwconcept kunnen we de komende tijd gaan werken aan gesloten kringlopen en hernieuwbare energie.



Door vergaande standaardisatie zijn onze bouwelementen, modules en woningen te Vergroten, Verkleinen, Verplaatsen en Veranderen. U kunt tijdens het gebruik van de woningen eenvoudig de woningen vergroten of verkleinen. Indien gewenst verplaatsen we de woningen naar een andere locatie. Tevens kunnen we de woningen aanpassen aan veranderende behoeften of toevoegen van nieuwe innovaties. In onze productontwerpen hebben we inmiddels de circulariteit nog verder doorgevoerd. Bijvoorbeeld: al onze woonproducten hebben de keuze uit 8 kozijnsparingen welke vervolgens kunnen worden voorzien van houten, kunststof en aluminium gevelkozijnen. Optimale flexibiliteit voor nu en in de toekomst!

Aan het einde van de levensduur zijn onze woningen te verwijderen zonder dat het landschap hiervan blijvende schade ondervindt.

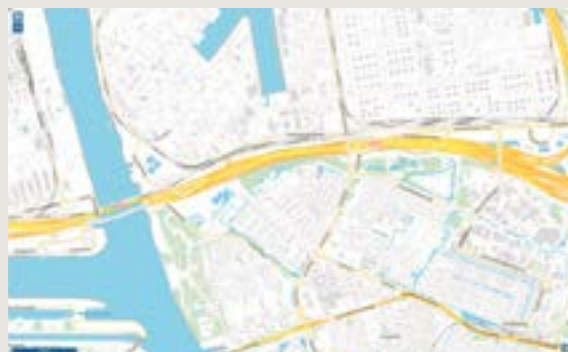
### **De omgeving**

Het gebied Hoogvliet ligt buiten de ring van Rotterdam en kenmerkt zich door actieve en betrokken bewoners. Hoogvliet is ruim opgezet en bestaat uit een aantal groene (recreatie)gebieden die samen de Groene Gordel vormen. Hoogvliet was een zelfstandige gemeente tot het in 1934 onderdeel werd van Rotterdam.

Hoogvliet is als oude deelgemeente van Rotterdam met name gebouwd voor de arbeiders in de haven en petrochemische industrie. Eind jaren '90 is gestart met een herstructurering waarbij de oude voorraad woningen langzaam wordt vervangen door nieuwe woningen.

Hoogvliet wordt opgedeeld in de wijken Hoogvliet Noord en Hoogvliet Zuid. Hoogvliet Noord bestaat uit de buurten Westpunt, Nieuw Engeland, Oude Land en Tussenwater. Hoogvliet was eerst een dorp en dat zie je terug in de wijken met veel groen en water. Zowel in Hoogvliet Noord als Hoogvliet Zuid bevinden zich veel sportfaciliteiten en winkels op loopafstand.

Hoogvliet is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Hoogvliet grenst aan de A4 en A15 en dwars door Hoogvliet loopt de Groene Kruisweg. Deze begint in Charlois op Rotterdam Zuid en gaat door Hoogvliet tot aan Brielle. Hoogvliet heeft meerdere metro en busverbindingen en is op deze manier ook goed verbonden met het centrum van Rotterdam.









# Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties

Zoals hiervoor beschreven is Sayhaey Rotterdam Hoogvliet het nieuwste een initiatief van Sayhaey. Na het succesvol opzetten van een wooncomplex voor (jong) volwassenen in Amsterdam Zuidoost, gaan we nu in Rotterdam veertig woningen bouwen voor jongeren en spoedzoekers. Deze woningen willen wij financieren met particulier geld. Daarom hebben wij de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties ontwikkeld.

Met de Sociaal Rendement Obligaties van Sayhaey belegt u met direct tastbare impact. Met uw inleg realiseren we nog dit jaar veertig duurzame woningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep van Sayhaey. U ontvangt daarvoor een eerlijk rendement. Zo bieden wij u de mogelijkheid om iets positiefs te doen voor én met uw vermogen.

In dit hoofdstuk leggen we uit wat Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties precies zijn en welke kenmerken en voorwaarden daarbij horen.

## **Wat is een obligatie?**

Een obligatie is een verhandelbaar schuldbewijs voor een lening. Ze worden vooral uitgegeven door overheden en bedrijven. Als een overheid of bedrijf een obligatie uitgeeft lenen ze geld. Dus: als je een obligatie koopt leen je geld uit. Obligaties staan op de balans onder vreemd vermogen en hebben over het algemeen een lange looptijd van meerdere jaren.

Over obligaties wordt rente betaald. Dit werkt net zoals bij een gewone lening: als u een obligatie uitgeeft leent u geld, dus betaalt u rente. Als u een obligatie koopt leent u geld uit, dus ontvangt u rente. Dit is het rendement dat u als belegger behaalt.

Net zoals bij een gewone lening is het rentepercentage afhankelijk van (1) het risico dat een lening niet wordt terugbetaald en (2) de looptijd van de lening. Bij obligaties wordt dit risico bepaald aan de hand van de kredietwaardigheid van het bedrijf of de overheid dat geld wil lenen. Hoe hoger de kredietwaardigheid is, hoe lager de kans dat de obligatielening niet zal worden terugbetaald.

## **Sociaal rendement**

Met de Sociaal Rendement Obligaties financieren we sociale huurwoningen voor jongeren en spoedzoekers. Deze obligatie is een lening. Zoals hiervoor uitgelegd wordt over deze lening rente betaald. Dit is het rendement dat u maakt op uw belegging. Dit rendement ligt iets lager dan de gebruikelijke rente op een vastgoedobligatie. Hiervoor is een goede en logische reden.

Om de huur voor de bewoners betaalbaar te houden en toch een kwalitatief goede woning te realiseren, is de rente die we vengoeden gereduceerd ten opzichte van de gebruikelijke rente op een vastgoedobligatie. Dit verschil noemen wij het sociaal rendement. Dit deel van het rendement vloeit terug in de maatschappij doordat we woningen realiseren voor een doelgroep die anders moeilijk aan een goede en betaalbare woning komt. Zo doet u met de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties iets positiefs voor én met uw vermogen.

## **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.**

Het nieuwe Sayhaey project in Rotterdam Hoogvliet wordt, zoals vaak gebruikelijk is bij vastgoedbeleggingen, ondergebracht in een aparte vennootschap. In dit geval is dat Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. Deze vennootschap, de uitgevende entiteit van de obligatielening, is een besloten vennootschap. De vennootschap is naar Nederlands recht opgericht en ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 65596943. Statutair is de vennootschap gevestigd op het adres St. Stephanusstraat 20, 6512 HT te Nijmegen. Het bestuur van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. wordt gevormd door Huub Feijen en Pim Heurman. Sayhaey Rotterdam Hoogvliet is een dochteronderneming van Sayhaey B.V.

## **Wat bieden we aan**

In totaal biedt Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. 465 Sociaal Rendement Obligaties van elk €10.000 aan. Deze obligaties noemen we het financieel-/beleggingsproduct. In de basis bieden we een eerlijk rendement op het vermogen dat wordt ingelegd. De obligaties zijn asset-backed; dat wil zeggen dat rente en aflossing in de basis gedekt zijn door het onderliggende actief. In dit geval zijn dat de veertig woningen en de bijbehorende huurcontracten. Hoewel uw uitkeringen als beleggen in de obligaties niet direct samenhangen met de resultaten van het onderliggende actief, u heeft immers een vastgestelde rente en aflossing, is het wel goed om te weten hoe deze aanspraken gedekt worden. Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. kent geen bancaire financiering en daarom zijn de obligatiehouders hoogst in rang.

De kenmerken van de obligaties zijn als volgt:

**Kenmerken Sayhaey Sociaal Rendement Obligatie-  
ning Rotterdam Hoogvliet**

Couponre	€10.000
Totaal aantal	465 obligaties
Omvang lening	€4.650.000

*Obligatie*

Couponrente obligatie	4% voor de 5-jaars variant 5% voor de 8-jaars variant
Betaling rente obligatie	Per kwartaal achteraf
Aflossing obligatie	Aan het eind van de looptijd
Looptijd	Keuze voor 5 jaar of 8 jaar

De kasstroom voor de belegging per obligatie ziet er voor de 5-jaars variant van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligatie als volgt uit:

datum	soort kasstroom	bedrag
1-4-2023	inleg	€ -10.000,00
30-6-2023	rente	€ 100,00
30-9-2023	rente	€ 100,00
30-12-2023	rente	€ 100,00
30-3-2024	rente	€ 100,00
30-6-2024	rente	€ 100,00
30-9-2024	rente	€ 100,00
30-12-2024	rente	€ 100,00
30-3-2025	rente	€ 100,00
30-6-2025	rente	€ 100,00
30-9-2025	rente	€ 100,00
30-12-2025	rente	€ 100,00
30-3-2026	rente	€ 100,00
30-6-2026	rente	€ 100,00
30-9-2026	rente	€ 100,00
30-12-2026	rente	€ 100,00
30-3-2027	rente	€ 100,00
30-6-2027	rente	€ 100,00
30-9-2027	rente	€ 100,00
30-12-2027	rente	€ 100,00
30-3-2028	rente	€ 100,00
30-3-2028	aflossing	€ 10.000,00
Cumulatieve kasstroom		€2.000,00
IRR		4,06%

De kasstroom voor de belegging per obligatie ziet er voor de 8-jaars variant van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligatie als volgt uit:

datum	soort kasstroom	bedrag
1-4-2023	inleg	€ -10.000,00
30-6-2023	rente	€ 125,00
30-9-2023	rente	€ 125,00
30-12-2023	rente	€ 125,00
30-3-2024	rente	€ 125,00
30-6-2024	rente	€ 125,00
30-9-2024	rente	€ 125,00
30-12-2024	rente	€ 125,00
30-3-2025	rente	€ 125,00
30-6-2025	rente	€ 125,00
30-9-2025	rente	€ 125,00
30-12-2025	rente	€ 125,00
30-3-2026	rente	€ 125,00
30-6-2026	rente	€ 125,00
30-9-2026	rente	€ 125,00
30-12-2026	rente	€ 125,00
30-3-2027	rente	€ 125,00
30-6-2027	rente	€ 125,00
30-9-2027	rente	€ 125,00
30-12-2027	rente	€ 125,00
30-3-2028	rente	€ 125,00
30-6-2028	rente	€ 125,00
30-9-2028	rente	€ 125,00
30-12-2028	rente	€ 125,00
30-3-2029	rente	€ 125,00
30-6-2029	rente	€ 125,00
30-9-2029	rente	€ 125,00
30-12-2029	rente	€ 125,00
30-3-2030	rente	€ 125,00
30-6-2030	rente	€ 125,00
30-9-2030	rente	€ 125,00
30-12-2030	rente	€ 125,00
30-3-2031	rente	€ 125,00
30-3-2031	aflossing	€ 10.000,00
Cumulatieve kasstroom		€ 4.000,00
IRR		5,09%



Op de obligaties zijn de obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in de bijlagen van dit investment memorandum van toepassing.

#### **Toelichting Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties**

Hieronder zullen we de kenmerken van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties voor Rotterdam Hoogvliet toelichten. Hier omschrijven we onder andere de vorm en de voorwaarden voor overdracht en aflossing.

##### *Naamgeving en overdracht*

De obligaties komen op naam te staan en obligatiehouders worden ingeschreven in een register van obligatiehouders. Er worden geen obligatiebewijzen uitgegeven. Obligatiehouders kunnen als ze dat willen een kopie krijgen van het deel van het obligatieregister dat betrekking heeft op hun obligaties.

De obligaties kunnen tijdens de looptijd worden verhandeld, maar doordat de obligaties niet genoteerd zijn op een gereguleerde markt, kan de liquiditeit ervan niet direct worden gegarandeerd. Als een obligatiehouder zijn obligatie wil verkopen, moet deze zelf de verkoop met een derde regelen. De overdracht van eigendom kan alleen via een onderhandse akte en schriftelijke

mededeling aan Sayhaey. De vennootschap zal de overdracht alleen erkennen als deze niet in strijd is met de wet en obligatievoorwaarden. Pas nadat de vennootschap de schriftelijke mededeling heeft erkend, heeft de overdracht plaatsgevonden voor de vennootschap. De mededeling en erkenning van de overdracht worden vastgelegd in het register.

De obligaties worden alleen uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De vennootschap of initiatiefnemer is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de overdracht van obligaties buiten Nederland.

##### *Status en rangorde*

De verplichtingen van de vennootschap die voortvloeien uit de obligatie zijn directe verplichtingen. De obligaties zijn onderling gelijkwaardig en kennen geen verschil in voorkeur.

##### *Zekerheid*

Om zekerheid te bieden voor alle (toekomstige) voordeelingen van de obligatiehouders uit de obligatielening, hebben alle obligatiehouders aanspraak op de objecten en huurinkomsten.



#### *Uitbetaling rente*

Vanaf de uitgiftedatum van de obligaties is de vennootschap rente verschuldigd over de uitstaande hoofdsom. De 5-jaars obligaties hebben een rente van 4% op jaarbasis. De 8-jaars obligaties hebben een rente van 5% op jaarbasis. De rente wordt in vier termijnen per kwartaal beschikbaar gesteld en bedraagt respectievelijk 1% over de uitstaande hoofdsom voor de 5-jaars obligatie en 1,25% voor de 8-jaars obligatie. De eerste uitbetaling van rente zal plaatsvinden op 30 juni 2023.

De rente wordt doorgaans per kwartaal achteraf betaald op de rentebetalingdata, zoals bepaald in de obligatievoorwaarden. Als een rentebetalingdatum echter niet op een werkdag valt, wordt de verschuldigde couponrente betaald op de eerstvolgende werkdag. Als de liquiditeitspositie van de vennootschap naar het oordeel van het bestuur niet toereikend is om de rente op de rentebetalingdata te betalen, wordt de betaling opgeschort. De volgende rente wordt dan vermeerderd met de opgeschorte rente van de voorgaande periode(n). Als de vennootschap de betaling van de rente volgens de obligatievoorwaarden heeft opgeschort, wordt de verschuldigde en niet-betaalde rente vanaf de rentebetalingdatum waarop de betaling is opgeschort rentedragend tegen een rentevoet die gelijk is aan de driemaands Euribor plus 50 basispunten.

Uitstel van rentebetalingen worden vooraf schriftelijk kenbaar gemaakt aan de obligatiehouders. Uitstel zal alleen plaatsvinden wanneer de uitbetaling de liquiditeitspositie van de vennootschap dusdanig zou schaden dat de continuïteit van de vennootschap direct in gevaar komt.

#### *Aflossing*

Aflossing van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties zal plaatsvinden door middel van herfinanciering van de obligaties. Dat kan gebeuren door een nieuwe uitgifte van Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties of door het verkrijgen van andere financiering (bijvoorbeeld van een bank) voor de aflossing van de obligaties.

De vennootschap zal ervoor zorgen dat de betalingen voor de aflossing en rente aan de obligatiehouders worden voldaan, door deze over te maken naar de door de obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland zoals vermeld in het register.

#### *Verzuim*

Er is sprake van verzuim als de vennootschap niet aan haar verplichtingen voldoet ten aanzien van de obligatielening. Bijvoorbeeld door wanbetaling van (delen van) de obligatie en de nalatigheid tenminste 30 dagen duurt of door het niet nakomen of uitvoeren van andere verplichtingen op grond van de obligatielening, nadat de vennootschap een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen, waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd. Ook in andere situaties zoals vermeld in de obligatievoorwaarden kan er sprake zijn van verzuim door de vennootschap.

#### *Verjaring*

Vorderingen ter zake van de hoofdsom en rente verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende vordering is ontstaan.

#### *Register*

De obligatiehouders worden ingeschreven in het register. Het register zal worden bijgehouden door de vennootschap en is beschikbaar voor inzage door de obligatiehouders. Op schriftelijk verzoek aan de vennootschap kunnen obligatiehouders kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het register krijgen.

#### *Vergadering van obligatiehouders*

En vergadering van obligatiehouders kan worden gehouden indien:

- De Vennootschap dit wenselijk acht;
- Op schriftelijk verzoek van de houders van tenminste 25% van het nog uitstaande obligatievermogen.

De vergadering van obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de vennootschap. Obligatiehouders

zullen tenminste 30 dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de vergadering ontvangen.

### **Inschrijving**

Een potentiële belegger kan zich inschrijven op één of meerdere obligaties door middel van het inschrijfformulier (zie bijlage). Inschrijving vindt plaats bij Sayhaey.

Inschrijving op de obligaties is mogelijk tot het moment dat het totale op te halen obligatievermogen is bereikt. Dat wil zeggen dat er in totaal voor €4.650.000 is ingeschreven. Daarna wordt de inschrijving gesloten. De inschrijvingsperiode eindigt, in verband met de uitgifte van de obligaties, op uiterlijk 30 december 2023. Het fonds heeft het recht om de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen als het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft. Als dit het geval is, zal dit door Sayhaey schriftelijk aan de al aangemelde en ingeschreven beleggers worden gecommuniceerd.

#### *Procedure*

Om toe te treden tot het fonds dient de volgende procedure te worden gevolgd:

1. Sayhaey dient het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier te ontvangen.
2. Bij het inschrijfformulier dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs toegevoegd te worden. Als er sprake is van een rechtspersoon dient er tevens een gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel toegevoegd te worden. Het kan het zijn dat de bank aanvullende gegevens van de rechtspersoon verlangt in het kader van het zogenaamde Know Your Customer beleid. Sayhaey zal deze aanvullende gegevens (ingevuld UBO-formulier, statuten van de rechtspersoon en het aandeelhoudersregister) dan bij de rechtspersoon opvragen.
3. De obligatiehouder ontvangt van Sayhaey een bevestiging van deelname, waarin de toewijzing van obligatie(s) is aangegeven.
4. Met de bevestiging ontvangt de obligatiehouder ook het verzoek om het deelnamebedrag te storten op het rekeningnummer van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.
5. Het deelnamebedrag, afkomstig van een in Nederland vergunning houdende kredietinstelling, moet uiterlijk tien werkdagen na het stortingsverzoek zijn bijgeschreven op het vermelde rekeningnummer.
6. Nadat het deelnamebedrag is ontvangen en is vastgesteld dat alle benodigde handelingen zijn verricht en aan alle formaliteiten is voldaan, zal de obligatie worden uitgegeven.
7. Nadat de obligaties zijn uitgegeven ontvangt u van Sayhaey alle benodigde documenten, waaronder, indien gewenst, een uittreksel uit het obligatiehouderregister van de eigen obligatie.

De inschrijfformulieren worden behandeld op basis van volgorde van binnenkomst. Binnen vijf dagen na ontvangst van het inschrijfformulier informeert Sayhaey de (potentiële) belegger schriftelijk over het aantal voorwaardelijk toegewezen Obligaties.

Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de obligaties vinden plaats in volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag voor de betreffende Obligaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. Indien sprake is van een rechtspersoon dient tevens (iii) een recent en gewaarmerkt uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd. Uitgifte van de obligaties zal op zijn laatst plaatsvinden op 30 december 2023.

Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de obligatiehouder een afschrift van zijn inschrijving in het register. Er worden door Sayhaey geen additionele commissies of kosten in rekening gebracht voor de inschrijving.

Sayhaey kan besluiten de uitgifte van obligaties (deels) terug te trekken of de uitgifte uit te stellen, wanneer er zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dengelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit tot terugtrekking van de plaatsing van de obligaties is genomen, ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van obligaties zullen in een dengelijk geval niet worden gehonoreerd. Reeds gedane stortingen door potentiële obligatiehouders zullen in dat geval door de vennootschap worden terugbetaald.

Sayhaey behoudt zich het recht voor om niet of slechts gedeeltelijk obligaties toe te wijzen om welke reden dan ook. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat, indien besloten wordt om de uitgifte van obligaties Sayhaey Rotterdam Hoogvliet terug te trekken of uit te stellen dan wel obligaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in dit investment memorandum schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).

## Neem voor nadere informatie contact met ons op.

### Contactgegevens

Sayhaey B.V.  
St. Stephanusstraat 20  
6512 HT Nijmegen  
Tel.: 024 206 5689  
e-mail: [obligaties@sayhaey.nl](mailto:obligaties@sayhaey.nl)  
internet: [www.sayhaey.nl](http://www.sayhaey.nl)

### Beleggersprofiel

Beleggen brengt risico's met zich mee. Daarom raden wij aan alleen deel te nemen als u er zeker van bent dat u zich kan permitteren om het deelnamebedrag (gedeeltelijk) te verliezen. Daarnaast dient iedere obligatiehouder zich bewust te zijn van de volgende criteria:

- U bent op de hoogte van de volledige inhoud van dit Investment Memorandum;
- het betreft een risicodragende maar defensieve investering;
- de vennootschap investeert direct in een (tijdelijk) huisvestingsproject;
- het wordt afgeraden om deel te nemen in het obligatievermogen met geleend geld;
- u dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (midden)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- in het geval dat de opbrengst lager is dan verwacht, kunt u dit compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;

- de reden waarom u belegt (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.);
- de rol van deze obligaties in uw totale beleggingsportefeuille.

### Aansprakelijkheid obligatiehouders

Als obligatiehouder bent u op geen enkele wijze aansprakelijk voor de handelingen van de vennootschap.

### Wettelijk toezicht

Dit beleggingsaanbod valt buiten het toezicht van de AFM. Dat betekent dat de AFM niet vooraf controleert of de informatie over de belegging juist, niet-misleidend en volledig is. In de bijlage vindt u het volgens de richtlijnen van de AFM is opgestelde informatiedocument voor vrijgestelde beleggingen.



Bekijk voor meer informatie over de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties onze uitlegvideo.

**Scan de QR-code.**



# Financiële aspecten

Sayhaey Rotterdam Hoogvliet richt zich op de (particuliere) vastgoedbelegger die graag iets positiefs voor én met zijn vermogen doet. Door deelname aan de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties stellen wij u als belegger in de gelegenheid om rendement te behalen op uw kapitaal. Uw kapitaal zal enkel en alleen gebruikt worden voor de aankoop en exploitatie van de veertig Sayhaey woningen in Rotterdam Hoogvliet.

In dit hoofdstuk presenteren wij de financiële uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de investeringen. Deze financiële gegevens zijn gebaseerd op door Sayhaey gemaakte inschattingen en gegevens die bekend waren op het moment dat dit investment memorandum werd opgemaakt.

## Investering

We hebben ervoor gekozen om zowel de structuur als de exploitatie van deze investering zo eenvoudig mogelijk op te zetten en de kosten(vergoedingen) zo laag mogelijk te houden. De totale investering die benodigd is voor de realisatie van de woningen en het opzetten van de financiering en exploitatie bedraagt €5.150.000.

Deze investering is als volgt opgebouwd:

### Aankoopsom

Realisatie woningen	€4.000.000
Kosten advies en opzet	€50.000
Niet verrekenbare btw	€850.500
Voorfinanciering bouwtermijnen	€124.500

Totaal €5.025.000

Benodigde liquiditeit	€125.000
Totaal benodigd vermogen	€5.150.000

Van de in totaal benodigde €5.150.000 brengt Sayhaey de eerste €500.000 in als (achtengesteld) vermogen. De overige €4.650.000 wordt gefinancierd met Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties. Dat zijn in totaal 465 obligaties van €10.000 per obligatie. In de financieringsopzet gaan we uit van de volgende verdeling:

- €2.500.000 5-jaars obligaties
- €2.150.000 8-jaars obligaties

Het staat Sayhaey vrij de verdeling tussen de 5-jaars en 8-jaars obligaties aan te passen naar aanleiding van het aantal inschrijvingen op de verschillende obligaties.

## Prognose exploitatie 2024-2031

Hoewel de rentebetaling aan de obligatiehouders niet direct gerelateerd is aan het behaalde resultaat op de exploitatie geven we hier wel graag inzicht in. Hieronder geven we een prognose en toelichting op de exploitatie van de woningen in de eerste 8 jaar. Deze opzet geeft u als obligatiehouder inzicht in de exploitatie van de woningen en de financiële dekking die de exploitatie van de woningen geeft voor de betalingen van de rente.

			1
			2024
<b>Huurinkomsten</b>		€	<b>291.081,12</b>
<b>Exploitatie kosten</b>			
gemeentelijke lasten	€180,00	€	7.200,00
verzekering	€60,00	€	2.400,00
onderhoud	€120,00	€	4.800,00
grondhuur	€80,63	€	3.225,00
overige kosten	€100,00	€	4.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€540,63</b>	<b>€</b>	<b>21.625,00</b>
<b>Beheerskosten</b>			
Verhuurbeheer	€430,00	€	17.200,00
Accountantskosten	€200,00	€	8.000,00
Overige beheerskosten	€250,00	€	10.000,00
<b>Totaal</b>	<b>€880,00</b>	<b>€</b>	<b>35.200,00</b>
<b>Reserverings verplaatskosten</b>		€	-
<b>Rentelasten obligatie</b>		€	<b>207.500,00</b>
<b>Bruto Resultaat</b>		€	<b>26.756,12</b>
Vpb	19,00%	€	5.083,66
<b>Netto Resultaat</b>		€	<b>21.672,46</b>



De oplevering van de woningen zal in het laatste deel van 2023 plaatsvinden. Het resultaat van de eventuele exploitatie van de woningen in 2023 wordt opgenomen in de post voorfinanciering in de investeringsopzet. Het eerste (volle) exploitatiejaar zal 2024 zijn. De financiële overzichten zijn gebaseerd op een aantal verwachtingen en aannames ten aanzien van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, zoals die op datum van het investment memorandum gelden. Een algemene aanname van

Sayhaey die voor de huurinkomsten en de kostenposten geldt is de inschatting van de inflatie. Deze is gesteld op 2%. Sayhaey heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van de inflatie.

2	3	4	5	6	7	8
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 296.902,74	€ 302.840,80	€ 308.897,61	€ 315.075,57	€ 321.377,08	€ 327.804,62	€ 334.360,71
€ 7.344,00	€ 7.490,88	€ 7.640,70	€ 7.793,51	€ 7.949,38	€ 8.108,37	€ 8.270,54
€ 2.448,00	€ 2.496,96	€ 2.546,90	€ 2.597,84	€ 2.649,79	€ 2.702,79	€ 2.756,85
€ 4.896,00	€ 4.993,92	€ 5.093,80	€ 25.195,67	€ 5.299,59	€ 5.405,58	€ 5.513,69
€ 3.289,50	€ 3.355,29	€ 3.422,40	€ 3.490,84	€ 3.560,66	€ 3.631,87	€ 3.704,51
€ 4.080,00	€ 4.161,60	€ 4.244,83	€ 4.329,73	€ 4.416,32	€ 4.504,65	€ 4.594,74
€ 22.057,50	€ 22.498,65	€ 22.948,62	€ 23.407,60	€ 23.875,75	€ 24.353,26	€ 24.840,33
€ 17.544,22	€ 17.894,88	€ 18.252,78	€ 18.617,83	€ 18.990,19	€ 19.369,99	€ 19.757,39
€ 8.160,00	€ 8.323,20	€ 8.489,66	€ 8.659,46	€ 8.832,65	€ 9.009,30	€ 9.189,49
€ 10.200,00	€ 10.404,00	€ 10.612,08	€ 10.824,32	€ 11.040,81	€ 11.261,62	€ 11.486,86
€ 35.904,00	€ 36.622,08	€ 37.354,52	€ 38.101,61	€ 38.863,64	€ 39.640,92	€ 40.433,74
€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00
€ 207.500,00	€ 207.500,00	€ 207.500,00	€ 207.500,00	€ 207.500,00	€ 207.500,00	€ 207.500,00
€ 31.441,24	€ 36.220,07	€ 41.094,47	€ 46.066,36	€ 41.137,69	€ 46.310,44	€ 41.586,65
€ 5.973,84	€ 6.881,81	€ 7.807,95	€ 8.752,61	€ 7.816,16	€ 8.798,98	€ 7.901,46
€ 25.467,41	€ 29.338,25	€ 33.286,52	€ 37.313,75	€ 33.321,52	€ 37.511,46	€ 33.685,18

## Inkomsten

### Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn de enige bron van reguliere inkomsten. De vennootschap is afhankelijk van deze kasstroom. De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de huurprijsaanpassingen zoals deze voor de sociale huur gelden. Hieronder vindt u het totaaloverzicht van de te verwachten jaarlijkse huuropbrengsten.

Huurinkomsten		
		Op jaarbasis
Miniwoning	€ 452,20	€ 59.690,40
Basiswoning	€ 647,19	€ 186.390,72
Basiswoning plus	€ 750,00	€ 45.000,00

## Uitgaven

De uitgaven worden per exploitatiejaar gepresenteerd. In de tweede kolom staan de ingeschatte jaarlijkse kosten per woning.

### Exploitatiekosten

Dit zijn kosten die direct verband houden met het bezit en het in stand houden van de woningen.

### Gemeentelijke lasten

Dit zijn aan het object gebonden kosten zoals gemeentelijke heffingen. Deze kosten zijn bij aanvang geschat op €7.200 op jaarbasis. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van Sayhaey op basis van ervaringscijfers. Het aanvangsbedrag zal uiteindelijk door de gemeente Rotterdam worden vastgesteld en Sayhaey heeft hier geen invloed op.

### Verzekering

Onder de verzekering worden de verzekeringspremieën voor de opstalverzekering en de verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering opgenomen. Deze kosten zijn bij aanvang geschat op €2.400 op jaarbasis. Bij de indexatie van deze kosten wordt uitgegaan van een inflatie van 2%. Het aanvangsbedrag en de indexatie zijn een inschatting van Sayhaey op basis van ervaringscijfers. Door middel van de keuze voor een verzekeraar heeft Sayhaey beperkt invloed op deze kostenpost.

### Onderhoud

Er is een inschatting gemaakt voor de jaarlijkse onderhoudskosten of reservering voor onderhoud. Deze jaarlijkse (reserverings-)kosten zijn ingeschat op €4.800 inclusief niet verrekenbare btw.



### Grondhuur

De grondhuur is de jaarlijkse huursom aan de gemeente Rotterdam. Deze kosten zijn contractueel vastgelegd en bedragen €3.225 op jaarbasis.

### Overige kosten

Onder overige kosten zijn de kosten opgenomen die niet direct vallen onder bovenstaande categorieën. Bij aanvang zijn deze jaarlijkse kosten ingeschat op €4.000 inclusief niet verrekenbare btw.

### Beheerskosten

Onder beheerskosten zijn de kosten opgenomen die te maken hebben met het sociale en financiële beheer van de woningen.

### Verhuurbeheer

Dit zijn de kosten die de vennootschap jaarlijks kwijt is aan de uitvoering van de fysieke verhuur van de wonin-



gen. De fysieke verhuur wordt net als in Amsterdam gezamenlijk uitgevoerd met Wolf Huisvestingsgroep. Hieronder valt onder andere het sluiten van de huurcontracten, klachtenafhandeling, huurincasso, fysiek beheer van de woningen, kosten voor de huismeester, etc. De jaarlijkse kosten voor verhuurbeheer worden geschat op €17.200 inclusief niet verrekenbare btw.

#### *Accountantskosten*

Dit zijn de kosten die de vennootschap jaarlijks kwijt is aan het opstellen van de jaarrekening. De jaarlijkse accountantskosten worden geschat op €8.000 inclusief niet verrekenbare btw.

#### *Overige beheerskosten*

Onder overige beheerskosten zijn de kosten opgenomen die niet direct vallen onder bovenstaande categorieën. Bij aanvang zijn deze kosten ingeschat op €10.000 inclusief niet verrekenbare btw.

#### **Reservering verplaatskosten**

Vanaf jaar 6 gaat de vennootschap reserveren voor de eventuele verplaatsing van de woningen voor de tweede exploitatieperiode.

#### **Rentelasten obligatie**

Dit is de rente die Sayhaey Rotterdam Hoogvliet verschuldigd is op het nog uitstaande deel van de obligatielening.

#### **Resultaat**

Het behaalde resultaat wordt gebruikt om in een later stadium van de levensduur af te kunnen gaan schrijven op de restwaarde van de woningen en om in jaar 15 de verplaatsing van de woningen te financieren.



# Informatie voorziening en verslaglegging

De informatievoorziening naar (potentiële) obligatiehouders van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet bestaat uit twee delen. We voorzien (potentiële) obligatiehouders bij de uitgifte van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties van alle relevante informatie om weloverwogen een investeringsbeslissing te kunnen nemen. Ook informeren wij de obligatiehouders periodiek over de financiële situatie van de vennootschap.

## Periodieke informatievoorziening

Wij informeren alle deelnemers regelmatig digitaal over de voortgang en ontwikkelingen van de vennootschap. Eén keer per jaar publiceren wij de jaarrekening en het jaarbericht en één keer per jaar ontvangen de deelnemers een halfjaarrapportage. Op verzoek is alle informatie tevens schriftelijk beschikbaar.

## Jaarrapportage

Ieder jaar brengen we verslag uit over de exploitatie van het object en andere zaken die relevant zijn voor het fonds en de obligatiehouders.

## Jaarrekening

Sayhaey zal binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening van de vennootschap publiceren. Op de jaarrekening zullen de volgende waarderingsgrondslagen van toepassing zijn:

- *Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling*  
De grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling ten behoeve van de financiële verslaglegging van de vennootschap zijn gebaseerd op wetgeving (BW2 titel 9), modellen en in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging voor de jaarrekening. De exploitatieprognose kan afwijken van de resultaten volgens

de commerciële jaarrekening. De grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling zullen niet afwijken.

- *Onroerend goed objecten*  
Het object wordt gewaardeerd op basis van historische kosten en afschrijvingen.
- *Vorderingen*  
Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.
- *Overige activa en passiva*  
Overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels.
- *Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen*  
Hypothecaire en overige rentedragende geldleningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op balansdatum.
- *Opbrengsten en kosten*  
De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.
- *Boekjaar*  
Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.



# Risico factoren

Investeren of beleggen in vastgoed of vastgoedgerelateerde beleggingsproducten brengt risico's met zich mee. Zo ook bij het beleggen in Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties. Hoewel de bedrijfsvoering van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. erop gericht is om zowel de algemene als de specifieke risico's zo veel mogelijk te beperken, kunnen door tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van de vennootschap de rente- en aflossingsbetalingen op de obligatie(s) in gevaar komen.

Voor het maken van een weloverwogen investeringsbelegging in Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties adviseren wij u deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. Bijvoorbeeld bij een eigen vermogensadviseur. Op deze manier kunt u op basis van uw persoonlijke inkomens- en vermogenspositie beoordelen of Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties past binnen uw persoonlijke risicoprofiel.

Hieronder beschrijven we de materiële risico's van de Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties voor Rotterdam Hoogvliet:

## Huur- en leegstandsrisico

Dit is het risico dat de werkelijke huurinkomsten minder zijn dan de geschatte huurinkomsten. Dit kan komen doordat huurders de contractuele verplichtingen uit de huurovereenkomst niet (tijdig) nakomen. Hierdoor zouden de werkelijke huurinkomsten lager kunnen zijn dan de huurinkomsten zoals opgenomen in de prognose. Dit kan een (tijdelijke) negatieve invloed hebben op de liquiditeits- en vermogenspositie van de vennootschap, waardoor rente- en aflossingsverplichtingen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen. Hoewel het beleid van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. erop gericht is om de kans op non-betaling door de huurders zo laag mogelijk te houden, zou non-betaling wel gevolgen hebben op de resultaten van de vennootschap. Geplande rente- en aflossingsbetalingen aan obligatiehouders zouden in dat geval niet (tijdig) kunnen worden nagekomen.

## Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

Bij de opzet zijn beslissingen over de investerings-, financierings- en exploitatieopzet gemaakt op basis van toekomstverwachtingen. Deze beslissingen zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per maart 2023 ter beschikking hebben gestaan van Sayhaey. Iedere (potentiële) obligatiehouder dient te beseffen dat men toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Voor wat betreft Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties voor Rotterdam Hoogvliet zijn vooral de toekomstverwachtingen die van invloed zijn op de kasstromen van belang. Wanneer werkelijke kasstromen afwijken van geschatte kasstromen kan dit een negatieve invloed hebben op de liquiditeits- en vermogenspositie van de vennootschap, waardoor rente- en aflossingsverplichtingen niet (tijdig) kunnen worden nagekomen.

## Risico met betrekking tot vermogensstructuur

Bij de vermogensopzet van de vennootschap is gekozen voor een structuur waarbij een beperkt eigen (achtergesteld) vermogen is ingebracht. Wanneer de exploitatiereultaten in negatieve zin afwijken van de prognoses en de liquiditeitsreserve dit niet op kan vangen, kan dit door het relatief geringe eigen vermogen direct van invloed zijn op de betaalbaarheid van rente- en aflossingsverplichtingen naar de obligatiehouders. Bij negatieve ontwikkelingen worden de obligatiehouders dus relatief snel geraakt.

## Liquiditeitsrisico

Dit is het risico dat de belegging niet direct op ieder gewenst moment om te zetten is in liquide middelen. De obligaties zijn beperkt verhandelbaar aangezien de obligaties niet verhandeld worden op een gereguleerde markt. Indien een obligatiehouder tot vervreemding wenst over te gaan, dient deze zelf de verkoop met een derde te regelen. Hierdoor bestaat het risico dat de liquiditeit van obligaties gering is en dat de belegger langer aan zijn obligatie vastzit dan hij wenst.

## Herfinancieringsrisico

De vennootschap is voor de aflossing van de obligaties afhankelijk van een (bancaire) herfinanciering van het obligatievermogen in het jaar van aflossing. Indien het de vennootschap niet lukt om het obligatievermogen (tijdig) te herfinancieren kan het zijn dat de aflossing van de obligaties niet tijdig plaatsvindt.

# Belangrijke informatie

We willen (potentiële) obligatiehouders en nadrukkelijk op wijzen dat aan een belegging financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden zijn. (Potentiële) obligatiehouders dienen daarom goede kennis te nemen van de volledige inhoud van dit investment memorandum.

Sayhaey verklaart dat de gegevens in dit investment memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit investment memorandum zou wijzigen. Uitsluitend Sayhaey (gevestigd te Nijmegen) is verantwoordelijk voor de in verstrekte informatie in het investment memorandum.

Met uitzondering van Sayhaey is niemand gemachtigd om met betrekking tot de obligatielening informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit investment memorandum zijn opgenomen. Als zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op deze informatie of verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de beheerder. De afgifte van dit investment memorandum en de toekenning of inkoop van obligaties op basis hiervan, houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in dit investment memorandum vermelde informatie op een later tijdstip dan de datum van dit investment memorandum nog juist is. De gegevens die van wezenlijk belang zijn, zullen worden geactualiseerd zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie over de actualiteit van het investment memorandum kan worden opgevraagd bij Sayhaey.

De afgifte en verspreiding van dit investment memorandum kan net als het aanbieden, verkopen en leveren van Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van dit investment memorandum wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden.

Dit investment memorandum is geen aanbod, uitnodiging tot aankoop of verzoek om in te schrijven op Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties in enig rechtsgebied waar dit volgens de daar geldende regelgeving niet toegestaan is. Sayhaey en/of een verbonden rechtspersoon hiervan zijn niet aansprakelijk voor schending van regelgeving door wie dan ook, ongeacht of deze persoon een mogelijke koper van obligaties is.

Voor alle eventueel in dit investment memorandum -opgenomen verwijzingen naar- vermelde (verwachte) rendementen, geldt dat de waarde van een obligatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. U kunt mogelijk minder terugkrijgen dan u hebt ingelegd. Voor alle toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze risico's en onzekerheden met zich meebrengen, aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen.

De obligaties zijn niet, en zullen niet worden genoteerd aan de Effectenbeurs van Euronext Amsterdam of andere officiële effectenbeurzen.

Op het investment memorandum is Nederlands recht van toepassing en verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

# Inschrijvings formulier



## Verklaring deelname in Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet

### Natuurlijk persoon

Indien natuurlijk persoon als Obligatiehouder deelneemt s.v.p. onderstaande invullen \*\*

#### De ondergetekende:

Achternaam: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titel(s): \_\_\_\_\_

Voornamen voluit: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geslacht:  man  vrouw  anders

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon overdag: \_\_\_\_\_

Telefoon 's avonds: \_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_

Legitimatiebewijs:

paspoort  rijbewijs  Europese identiteitskaart

Nr. legitimatiebewijs: \_\_\_\_\_

Afgegeven te: \_\_\_\_\_

Op: \_\_\_\_\_

Geldig tot: \_\_\_\_\_

Burgerlijke staat:  gehuwd  ongehuwd en

wel  niet als partner geregistreerd

Met : \_\_\_\_\_

Geboren te : \_\_\_\_\_

Op : \_\_\_\_\_

Wel  geen partnerschapsvoorwaarden

Wel  geen huwelijkse voorwaarden

\_\_\_\_\_

\*\* kopie legitimatiebewijs meezenden

\*\*\* kopie uittreksel handelsregister rechtspersoon bijvoegen

### Rechtspersoon

Indien rechtspersoon als Obligatiehouder deelneemt s.v.p. onderstaande invullen \*\*

#### De ondergetekende:

Statutaire naam: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Vestigingsplaats: \_\_\_\_\_

Inschrijfnr. KvK\*\*\*: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### Personalia vertegenwoordigingsbevoegde

Directeur:

\_\_\_\_\_

Achternaam: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titel(s): \_\_\_\_\_

Voornamen voluit: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geslacht:  man  vrouw  anders

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon overdag: \_\_\_\_\_

Telefoon 's avonds: \_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_

Legitimatiebewijs:

paspoort  rijbewijs  Europese identiteitskaart

Nr. legitimatiebewijs: \_\_\_\_\_

Afgegeven te: \_\_\_\_\_

Op: \_\_\_\_\_

Geldig tot: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Verklaart bij deze:**

Op basis van het door Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. aan hem/haar verstrekte Investment Memorandum d.d. april 2023 van Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet en onder voorbehoud van aanvaarding door obligatiehouder waartoe laatstgenoemde naar eigen goeddunken kan besluiten;

1. zich te verplichten deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet (verder ook te noemen 'de obligatielening'), met het doel voor gezamenlijke rekening financieren van de realisatie en exploitatie van 40 modulaire woningen aan Anholthof te Rotterdam;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de obligatielening (bijlage II en het Investment Memorandum);
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de vennootschap wordt uitgeoefend door de beheerder van het fonds, te weten Sayhaey B.V., en verklaart bekend te zijn met de inhoud van de obligatievoorwaarden van Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet en haar activa;
4. zich te verplichten in de obligatielening met ..... 5-jaars obligaties en/of met ..... 8-jaars obligaties deel te nemen. Het deelnamebedrag bedraagt per obligatie € 10.000.  
Ondergetekende stort een totaalbedrag van € .....  
(aantal obligaties vermenigvuldigd met € 10.000). Dit bedrag dient na schriftelijke opgave van Sayhaey B.V. te worden overgemaakt naar rekeningnummer NL52RABO0304412376 t.n.v. Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. onder vermelding van het aantal obligaties en de naam van de obligatiehouder;
5. kennis te hebben genomen van het feit dat het fonds het exclusieve recht heeft de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft;
6. akkoord te gaan dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit inschrijfformulier en het totale deelnamebedrag ontvangen zijn;

7. kennis te hebben genomen dat toekenning van de volgorde van deelname plaatsvindt op basis van ontvangst van de laatste binnenkomst van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of voor de aangegeven stortingsdatum of indien het doelbedrag needs is gehaald (in welk geval wordt teruggestort);
8. kennis te hebben genomen van het feit dat de obligaties nog moeten worden toegewezen en de wijze van toewijzing van obligaties op basis van volgorde van binnenkomst;

Getekend te .....  
op ..... 2023

(handtekening)

(handtekening) partner

Versendadres inschrijvingsformulier (inclusief bijlagen):

Sayhaey B.V.  
St. Stephanusstraat 20  
6512 HT Nijmegen

obligaties@sayhaey.nl



# Obligatie voorwaarden

*Obligatievoorwaarden Sayhaey Sociaal Rendement  
Obligaties van Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.*

## 1. Toepasselijkheid Obligatievoorwaarden.

Deze voorwaarden (*Obligatievoorwaarden*) zijn van toepassing op de door Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V. (*Vennootschap*) uitgegeven obligaties als omschreven onder artikel 2 van deze Obligatievoorwaarden (de *Obligaties*). Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de houder van een Obligatie (Obligatiehouder) expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze Obligatievoorwaarden.

## 2. Obligaties.

- a. Een Obligatie is een vordering op naam van de Obligatiehouder.
- b. De totale obligatielening (*de Obligatielening*) bestaat uit 465 Obligaties.
- c. De nominale waarde van een Obligatie (*de Hoofdsom*) bedraagt € 10.000.
- d. De Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 t/m 464.
- e. De Vennootschap is rente verschuldigd over de Obligaties te weten een vaste Couponrente over de uitstaande Hoofdsom van de Obligaties, een en ander als nader bepaald in artikel 8 van deze Obligatievoorwaarden.
- f. Inschrijving op de Obligaties is doorlopend mogelijk tot het moment van bereiken van de door de Vennootschap beoogde totale waarde van de Obligatielening, te weten € 4.650.000, waarna de inschrijving wordt gesloten. De inschrijvingsperiode in verband met de inschrijving op de Obligaties eindigt uiterlijk 30 december 2023.
- g. De Vennootschap behoudt zich expliciet het recht voor de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft, alsook om het aantal uit te geven Obligaties te verlagen voor het einde van de inschrijvingsperiode. Tevens behoudt de Vennootschap zich expliciet het recht voor de Obligatielening niet tot stand te laten komen indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Vennootschap in het belang van de inschrijvers op de Obligaties wordt geacht.

- h. De Vennootschap behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgave van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen op Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestornd op het rekeningnummer waarvan de oorspronkelijke betaling werd gedaan.
- i. Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving in het register van Obligatiehouders, dat wordt gehouden door de Beheerder als bedoeld in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden. De Beheerder houdt het register van Obligatiehouders namens de Vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 van deze Obligatievoorwaarden (*het Register*). Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven.
- j. Uitgifte van de Obligaties vindt doorlopend plaats vanaf 1 april 2023.
- k. De Obligaties kennen een looptijd van 5 jaar of 8 jaar. Afhankelijk van de keuze van de Obligatiehouder bij inschrijving.
- l. De basislooptijd van de 5 jaars Obligatie bedraagt 5 jaar, voor alle 5 jaars Obligaties (*Looptijd 5*).
- m. De basislooptijd van de 8 jaars Obligatie bedraagt 8 jaar, voor alle 8 jaars Obligaties (*Looptijd 8*).
- n. De basislooptijd van de Obligatie is door de Vennootschap te verlengen met maximaal 1 jaar indien de Vennootschap dat wenselijk acht.

## 3. Bestemming van de opbrengst van de Obligatielening.

De Vennootschap zal de opbrengst van de Obligatielening volledig en uitsluitend aanwenden voor de aankoop/ontwikkeling en exploitatie van 40 woningen aan het Anholthof 1 t/m 40 in Rotterdam, zoals verder beschreven in het Investment Memorandum (*Project*). De realisatie van het Project wordt gefinancierd door de opbrengst van de obligatielening.

## 4. Status Obligaties.

- a. De verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van de Vennootschap jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.
- b. De vorderingen van de Obligatiehouder casu quo de verplichtingen van de Vennootschap strekkende tot betaling van enig bedrag onder de Obligaties zullen achtergesteld zijn bij alle (vorderings-)rechten van eventuele financierende banken en wel zodanig, dat de vorderingen van

de Obligatiehouder uit hoofde van diens Obligaties niet opeisbaar, verschuldigd of voor verrekening of enigerlei korting vatbaar zullen zijn alvorens de alsdan bestaande (betalings-)verplichtingen jegens de financierende banken volledig zijn voldaan, dan wel met betrekking tot die verplichtingen jegens de financierende banken een akkoord of andersoortige regeling is getroffen, waarbij door de financierende banken finale kwijting is verleend.

#### 5. Toewijzing en uitgifte van Obligaties en storting van gelden.

- a. De inschrijfformulieren worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Binnen vijf (5) dagen na ontvangst van het inschrijfformulier, informeert de Vennootschap de inschrijver over het aantal voorwaardelijk toegewezen Obligaties. Gelijkijdig met de voorwaardelijke toewijzing van de inschrijving verzoekt de Vennootschap de inschrijver via een stortingsverzoek om het verschuldigde bedrag in verband met de inschrijving op de Obligaties uiterlijk vijftien (15) dagen voor de (beoogde) Uitgiftedatum waarop de eerstvolgende Obligaties wordt uitgegeven, als vermeld in het stortingsverzoek, te voldoen. Het verschuldigde bedrag dient te worden overgemaakt op de bankrekening van de Vennootschap, als vermeld in het stortingsverzoek.
- b. Aan de Obligatiehouders worden geen commissies of kosten in rekening gebracht ter zake van betalingen die in overeenstemming met deze Obligatievoorwaarden worden gedaan.
- c. Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende originele inschrijfformulieren voor inschrijving op de Obligaties en na ontvangst van (i) het volledige verschuldigde bedrag ter zake de betreffende Obligaties en (ii) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de natuurlijk persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens (iii) een kopie van het uittreksel van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.
- d. Na onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van een Obligatie, ontvangt de Obligatiehouder van de Beheerder namens de Vennootschap een afschrift van zijn inschrijving in het Register.

#### 6. Beheerder.

De Vennootschap zal het beheer van, en administratie in verband met, haar vermogen, daaronder in ieder geval begrepen de administratie ten behoeve van de Obligatiehouders uitbesteden aan Sayhaey B.V. (*Beheerder*). De Vennootschap zal daartoe

een administratieovereenkomst sluiten met de Beheerder.

#### 7. Administratie van Obligaties; Register.

- a. De administratie van de Obligaties wordt namens de Vennootschap verzorgd door de Beheerder, tenzij in of uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden anders is bepaald.
- b. Er wordt door de Beheerder namens de Vennootschap een Register bijgehouden waarin de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland is opgenomen, met vermelding van het aantal Obligaties en de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders en de datum waarop de Obligaties zijn verkregen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben, de nummers van die Obligaties en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.
- c. Het Register wordt gehouden door en ten kantore van de Beheerder en ligt ter inzage voor de Obligatiehouders. De Beheerder voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ten uitvoering van de Obligatievoorwaarden nuttig of noodzakelijk is. De Beheerder zal de Vennootschap op de hoogte houden van de door haar verrichte handelingen inzake het Register.
- d. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt getekend door een bestuurder dan wel gevolmachtigde van de Vennootschap. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 7b) van deze Obligatievoorwaarden bij de Beheerder bekend zijn.
- e. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens zoals genoemd in dit artikel 7, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Beheerder. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met door een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen voor rekening en risico van de betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder en kunnen niet aan de Vennootschap en/of de Beheerder worden tegengeworpen.
- f. Op schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder aan de Beheerder, verstrekt de Beheerder aan de betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder een persoonlijk uittreksel uit het Register.

**8. Couponrente**

- a. Elke 5 jaars Obligatie draagt met ingang van de Uitgiftedatum rente over de uitstaande Hoofdsom, zulks tegen een (vaste) rentevoet van 4% (*de Couponrente 5 jaars*) voor de Obligaties met een Looptijd van 5 jaar.
- b. Elke 8 jaars Obligatie draagt met ingang van de Uitgiftedatum rente over de uitstaande Hoofdsom, zulks tegen een (vaste) rentevoet van 5% (*de Couponrente 8 jaars*) voor de Obligaties met een Looptijd van 8 jaar.
- c. De Couponrente wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 8 d) hierna, op kwartaalbasis achteraf betaalbaar gesteld en wel op of omstreeks respectievelijk 30 maart, 30 juni, 30 september en 30 december van elk jaar (elk een Rentebetalingdatum), voor het eerst op of omstreeks 30 jun 2023 (ter zake van de Obligaties die voor die datum zijn uitgegeven), met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Couponrente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Vennootschap geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling.
- d. In geval de liquiditeitspositie van de Vennootschap naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Vennootschap niet toereikend is om de Couponrente op een Rentebetalingdatum uit te keren, dan wordt de betalingsverplichting ten zake van de Couponrente opgeschort en wordt de nadien verschuldigde Couponrente vermeerderd met het tekort op de eerder verschuldigde Couponrente. De Vennootschap is in dat geval extra rente verschuldigd over de vervallen en nog niet uitgekeerde rente over de periode te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum waarop de Vennootschap aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de Rentebetalingdatum waarop de betaling alsnog plaatsvindt, en wel tegen een rentevoet gelijk aan de 3-maands EURIBOR plus 50 basispunten.
- e. De Obligaties houden op Couponrente te dragen over (dat deel van) de Hoofdsom dat op aflossingsdatum afgelost wordt, met ingang van de datum waarop de aflossing plaatsvindt.
- f. Indien op een aflossingsdatum betaling van een aflossing op de Hoofdsom ten onrechte uitblijft of sprake is van enige nalatigheid ten zake van betaling, blijft de Couponrente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

**9. Aflossing**

- a. De Obligaties kennen na afloop van de Looptijd een

bullet aflossing van de Hoofdsom zoals beschreven in het Investment Memorandum.

- b. De aflossing wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 9 c) hierna, per kwartaal achteraf betaalbaar gesteld en wel op of omstreeks respectievelijk 30 maart, 30 juni, 30 september en 30 december (elk een Aflossingsdatum), met dien verstande dat indien een Aflossingsdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Aflossing wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Vennootschap geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling.
- c. In geval de liquiditeitspositie van de Vennootschap naar het uitsluitend oordeel van het bestuur van de Vennootschap niet toereikend is om de Aflossing op een Aflossingsdatum uit te keren, dan wordt de betalingsverplichting ten zake van de Aflossing opgeschort. De Vennootschap is in dat geval extra rente verschuldigd over de vervallen en nog niet betaalde aflossing over de periode te rekenen vanaf de Aflossingsdatum waarop de Vennootschap aanvankelijk zou hebben betaald tot de Aflossingsdatum waarop de betaling alsnog plaatsvindt, en wel tegen een rentevoet gelijk aan de 3-maands EURIBOR plus 50 basispunten.
- d. Het is de de Vennootschap toegestaan Obligaties vroegtijdig af te lossen indien de Vennootschap dit, uitsluitend naar haar oordeel, wenselijk acht in het kader van een herfinanciering. Vroegtijdige aflossing dient minimaal 3 maanden voorafgaande aan de vroegtijdige aflossing bekend te worden gemaakt aan de Obligatiehouder. Vroegtijdige Aflossing vindt plaats aan het eind van het kwartaal gelijkijdig met de Rentebetaling.

**10. Betalingen.**

- a. Betaling van Couponrente, Aflossing op de Hoofdsom zal geschieden in euro.
- b. Betalingen worden allereerst geacht te zijn gedaan ter voldoening van (i) eventuele kosten, daarna (ii) ter voldoening van verschenen doch onbetaalde Couponrente en ten slotte (iii) ter aflossing van de Hoofdsom, en voor zover beschikbaar, een en ander met inachtneming van het overig bepaalde in artikel 6:44 van het Burgerlijk Wetboek.

**11. Belastingen.**

Alle betalingen in verband met Obligaties door of namens de Vennootschap, worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of (andere) overheidskosten van welke aard ook (de Belastingen), tenzij de inhouding of aftrek van Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval

verwerkt de Vennootschap de vereiste inhouding of aftrek van de Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Vennootschap de Obligatiehouders geen extra bedragen.

## 12. Verjaring.

Vorderingen ter zake van de Hoofdsom en Couponrente verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende vordering is ontstaan.

## 13. Overdracht.

- a. De Obligaties zijn overdraagbaar met dien verstande dat een Obligatiehouder Obligaties niet kan overdragen indien een overdracht van Obligaties in strijd is met de wet of deze Obligatievoorwaarden.
- b. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Vennootschap is niet aansprakelijk ter zake van een overdracht van Obligaties buiten Nederland.
- c. De Obligatie kan enkel worden overgedragen door een daartoe bestemde onderhandse akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Vennootschap en Beheerder. De vervreemding heeft ten aanzien van de Vennootschap eerst gevolg, nadat de Vennootschap de overdracht schriftelijk heeft erkend. Van de mededeling en de erkenning wordt door de Beheerder melding gemaakt in het Register.
- d. Het in dit artikel 13 bepaalde vindt overeenkomstige toepassing in geval van vestiging van een recht van vruchtgebruik of vestiging van een pandrecht door een Obligatiehouder op de door hem gehouden Obligaties.
- e. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Vennootschap.

## 14. Verzuim.

Er is sprake van verzuim indien:

- a. de Vennootschap in gebreke blijft ter zake van de betaling van de Hoofdsom verschuldigd ter zake van de Obligaties of een deel van de Obligaties en de betreffende nalatigheid ten minste dertig (30) dagen duurt; of
- b. de Vennootschap een andere verplichting op grond van de Obligatie niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) dagen nadat de Vennootschap een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen van de Obligatiehouder waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of

- c. een door de Vennootschap of een derde uitgegeven zekerheid voor een of meerdere Obligaties uitwinbaar wordt; of
- d. de Vennootschap in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surseance of schuldsanering bij de rechter is ingediend, of de Vennootschap wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Vennootschap schriftelijk erkent dat hij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- e. de Vennootschap haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- f. Een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Vennootschap en de nakoming van de verplichtingen van de Vennootschap op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de Vennootschap zijn verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Vennootschap de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

## 15. Vergadering van Obligatiehouders

- a. Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Vennootschap dit wenselijk acht, of (ii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 25% van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet het te behandelen onderwerp bevatten.
- b. De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Vennootschap. De Vennootschap roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijk verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden van de Vennootschap een oproepingsbrief voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden, alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- c. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de Vennootschap, kan de oproepingstermijn

- ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en de oproeping niet meegerekend.
- d. Indien de Vennootschap in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 16 b) hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een vergadering uit te schrijven met inachtneming van de in artikel 16 b) omschreven termijnen en formaliteiten.
- e. De vergaderingen van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Vennootschap aan te wijzen persoon. Indien de door de Vennootschap aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Vennootschap geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- f. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op een stem in de vergadering van Obligatiehouders. Elke Obligatiehouder kan aan een andere Obligatiehouder schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een Obligatiehouder kan voor ten hoogste twee (2) personen als gevolmachtigde optreden.
- g. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in dit artikel onder h) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen. In geval de stemmen staken, beslist de voorzitter van de vergadering van Obligatiehouders.
- h. In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van drie/viende (3/4e) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde (2/3e) gedeelte van de totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (*Gekwalificeerd Besluit*). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- A. het veranderen van de Looptijd en/of het veranderen van de Rentebetaldingsdatum; of
  - B. het verminderen van de uitstaande Hoofdsom anders dan de reguliere aflossingen ter zake van en/ of de Couponrente; of
  - C. het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen
- van Couponrente en/of de uitstaande Hoofdsom door de Vennootschap op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders; of
- D. het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 17 van deze Obligatievoorwaarden.
- i. Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde (2/3e) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders binnen twintig (20) dagen daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, zulks ongeacht het gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties dat aanwezig of vertegenwoordigd is.

#### 16. Kennisgevingen.

- Alle kennisgevingen door de Vennootschap aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de zevende (7e) dag na te zijn verzonden.
- Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Vennootschap.

#### 17. Wijziging Obligatievoorwaarden.

De Vennootschap kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiele aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, ondgeschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan hiervoor bedoeld kan uitsluitend geschieden door de Vennootschap met instemming van de Stichting, die daartoe machtiging heeft verkregen van de vergadering van Obligatiehouders. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

#### 18. Toepasselijk recht/Forumkeuze.

Op de Obligaties en de Obligatievoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Almelo.

# Evaluatie 2021 Sayhaey jongeren- huisvesting in stadsdeel Zuidoost

Sayhaey is een tijdelijk complex voor jongerenhuisvesting in de K-buurt in stadsdeel Zuidoost dat in januari 2016 geopend is. Het complex bestaat uit 217 zelfstandige woningen voor werkende of studerende jongeren tussen de 18 en 26 jaar. Nu het complex vijf jaar bestaat heeft stadsdeel Zuidoost aan OIS gevraagd om het vijfjarig bestaan van Sayhaey te evalueren. De evaluatie heeft als doel om leerzame inzichten te verzamelen die gebruikt kunnen worden bij het realiseren van toekomstige jongerenhuisvesting in het stadsdeel en meer algemeen in de stad. Voor het verzamelen van deze inzichten is gesproken met professionals die bij Sayhaey betrokken zijn (geweest) en met oud-bewoners en huidige bewoners. Ook is vanuit de Basis Registratie Personen (BRP) en met gegevens van de beheerder van het complex geanalyseerd hoe de samenstelling van de bewoners aan de start in 2016 was en hoe de huidige samenstelling is.

## **Zowel professionals als (oud)bewoners overwegend positief over Sayhaey**

Het merendeel van de gesproken (oud) bewoners zou Sayhaey aan anderen aanraden of heeft dat al eens gedaan, en ook alle professionals zijn positief over Sayhaey. Desgevraagd vinden ze ook allemaal dat het goed zou zijn als er meer Sayhaey-achtige huisvesting voor jongeren komt in de stad. Want: "Als er meer betaalbare woningen zijn, dan valt er ook wat te kiezen.". Omdat Sayhaey bedoeld is als opstap naar een zelfstandig leven, ziet de eigenaar elke bewoner die doorstroomt en een volgende stap maakt in zijn wooncarrière als een geslaagd resultaat van Sayhaey.

## **Gebrek aan betaalbare jongerenhuisvesting in de stad**

De reden dat (oud) bewoners voor Sayhaey kiezen is dat de woning zelfstandig is en relatief betaalbaar. De huidige huur ligt op €550. Huurdens kunnen aanspraak maken op huurtoeslag (mits ze aan de voorwaarden daarvoor voldoen) en komen dan op een lagere huur uit (minimaal €370). Een andere belangrijke reden dat men voor Sayhaey kiest, is dat men er snel terecht kan na aanmelding. De (oud) bewoners kaarten het gebrek aan betaalbare jongerenhuisvesting in de stad aan en kennen geen ander voorbeeld dan Sayhaey waar zij in korte tijd een betaalbare zelfstandige woning in Amsterdam zouden kunnen betrekken. De meeste bewoners hebben vrede met de tijdelijke contracten van vijf jaar en hebben er vertrouwen in dat zij vervangende woon-

ruimte vinden. Er is echter ook een deel dat meer begeleiding wenst in het vinden van doorstroommogelijkheden, zij ondervinden stress van de tijdelijke contracten.

## **Tijdelijke units niet ideaal**

De bewoners vinden het fijn om een eigen badkamer en keuken te hebben maar sommigen vinden de units (21m<sup>2</sup>) aan de kleine kant. Een probleem van de woningen is het gebrek aan ventilatiemogelijkheden waardoor de woningen in de zomer heel warm worden. Sommige bewoners ervaren de woningen ook als gehorig. Deze nadelen lijken samen te hangen met het feit dat de het wooncomplex een tijdelijk gebouw is dat bestaat uit gestapelde units. Verder is een terugkerend probleem dat de beveiligde toegangsdeur niet goed werkt waardoor onbekenden het complex kunnen betreden. Dat zorgt voor een onveilig gevoel. De mate waarin bewoners behoefte hebben aan sociale contacten in het complex verschilt. Sommigen zijn meer op zichzelf, anderen staan juist open voor meer gemeenschapsgevoel. Momenteel heerst er een goede sfeer maar kennen de bewoners elkaar nauwelijks.

## **Aanbevelingen**

Uit de evaluatie komt naar voren dat jongeren meer betrokken zouden moeten worden bij de ontwikkeling van jongerenhuisvesting zodat er een goede afstemming van vraag en aanbod ontstaat. De betaalbaarheid van de woningen speelt daarin een belangrijke rol. De combinatie van het bieden van huisvesting en het deelnemen aan een leerwerktraject om jongeren op weg te helpen in hun stap naar zelfstandigheid ziet men als een succesvol initiatief dat, met enige aanpassingen, voor herhaling vatbaar is. Niet alle jongeren hebben behoefte aan begeleiding, anderen vinden het fijn als ze een supporter hebben in de stap naar zelfstandigheid die hen bijvoorbeeld helpt bij het vinden van doorstroommogelijkheden. Een jongerencoach zou dit op zich kunnen nemen. Voor de samenlevingsdynamiek in het complex is gebleken dat het beter werkt om de samenstelling naar leeftijd en levensfase wat breder te maken dan alleen jongeren van 18 tot 23 jaar.

# Informatie document



## Belangrijkste informatie over de belegging

### **Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet** van **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.**

Dit document is opgesteld op **23 maart 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 door de AFM getoetst.*

## Wat wordt er aangeboden en door wie?

De **Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties** worden aangeboden door **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.** De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de **Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties**.

De uitgevende instelling **zal van de opbrengst 40 duurzame modulaire woningen realiseren en volgens het Sayhaey concept exploiteren aan de Venezuelaweg in Rotterdam Hoogvliet. De uitgevende instelling verricht geen andere activiteiten.**

De website van de aanbieder is **[www.sayhaey.nl](http://www.sayhaey.nl)**.

De website van de aanbieding is **[www.sayhaey.nl/beleggen](http://www.sayhaey.nl/beleggen)**.

## 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 is afhankelijk van de winst die **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet 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 **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.** mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Huur en leegstand risico
- Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen
- Risico's met betrekking tot herfinanciering

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie 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 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" op pagina **in het hoofdstuk Risicofactoren**.

---

#### Wat is de doelgroep van deze belegging?

De **obligaties** worden aangeboden aan **beleggers die graag met sociale impact willen beleggen tegen een sociaal rendement**.

De **obligaties** zijn geschikt voor **beleggers die risicodragend willen beleggen in een defensieve investering**.

De **Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet** zijn niet geschikt voor beleggers die **het niet kunnen permitteren het deelnamebedrag (gedeeltelijk) te verliezen**.

---

#### Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is **€10.000**.

De intrinsieke waarde van de obligaties is **€10.000**.

De prijs van de obligaties is **€10.000**.

Deelname is mogelijk vanaf **€10.000**.

De datum van uitgifte van de obligaties is **1 april 2023**.

De looptijd van de obligaties is **een keuze tussen 5 jaar of 8 jaar**.

De rente op de obligaties is 4% per jaar voor de 5-jaars variant en 5% voor de 8-jaars variant.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje 'Nadere informatie over het rendement' **in het hoofdstuk 'Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties'**.

---

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

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. Bovenop uw inleg betaalt u **€0** aan emissiekosten **per obligatie**.

Bij verkoop van uw **obligatie** betaalt u geen kosten.

---

#### Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt **1,07%** gebruikt om kosten af te dekken. **De opbrengst van de obligaties** wordt geïnvesteerd in **de realisatie en exploitatie van 40 duurzame modulaire woningen**. **De woningen worden verhuurd onder de sociale huurgrens**.

Uw inleg behoort tot het vermogen van **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.**

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje 'Nadere informatie over de besteding van de opbrengst' **in het hoofdstuk 'Sayhaey Rotterdam Hoogvliet'**.



### 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 aanbieder

De aanbieder is geen uitgevende instelling van andere (certificaten van) aandelen/participaties/obligaties/etc.

De uitgevende instelling is een **besloten vennootschap**, opgericht op **18 maart 2016** en gevestigd in **Nijmegen** onder het KvK-nummer 65596943. Het adres van de uitgevende instelling is St. Stephanusstraat 20, 6512 HT te Nijmegen. De website van de uitgevende instelling is: [www.sayhaey.nl/beleggen](http://www.sayhaey.nl/beleggen).

Contactpersoon: **Pim Heurman, obligaties@sayhaey.nl, telefoonnummer 024 206 56 89.**

De uitgevende instelling is een dochteronderneming van Sayhaey B.V.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: het realiseren en exploiteren van 40 woningen volgens het Sayhaey woonconcept.

De aanbieder is de uitgevende instelling van de obligaties. Sayhaey B.V. is de moedermaatschappij en ondersteunt Sayhaey Rotterdam Hoogvliet B.V.

### Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een **besloten vennootschap**, opgericht op **18 maart 2016** en gevestigd in **Nijmegen** onder het KvK-nummer 65596943. Het adres van de uitgevende instelling is **St. Stephanusstraat 20, 6512 HT te Nijmegen**. De website van de uitgevende instelling is **[www.sayhaey.nl/beleggen](http://www.sayhaey.nl/beleggen)**.

De uitgevende instelling wordt **bestuurd** door Huub Feijjen en Pim Heurman

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet**.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: verhuur van 40 modulaire woningen aan de Anholthof 1 t/m 40 in Rotterdam Hoogvliet.

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

*Er is sprake van aandeelhouderschap*

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

**exploitatie van 40 modulaire woningen.**

### Nadere informatie over de risico's

**Liquiditeitsrisico/Lock-up risico:** het risico bestaat dat **de obligatie niet op elk gewenst moment is om te zetten in liquide middelen** omdat **er geen sprake is van een (gereguleerde) markt voor Sayhaey Sociaal Rendement Obligaties Rotterdam Hoogvliet**. Dit betekent dat **Sayhaey Rotterdam Hoogvliet niet kan garanderen dat er een koper is voor de obligatie op het moment dat een houder van obligaties zou willen verkopen** en voor de beleggen als het risico zich verwezenlijkt dat zijn obligatie niet direct is om te zetten in liquide middelen.

*Herfinancieringsrisico: voor de aflossing van de obligaties is Sayhaey Rotterdam Hoogvliet afhankelijk van een herfinanciering in de toekomst.*

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.

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

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt **€ 4.650.000**.

De opbrengst wordt gebruikt voor **de realisatie en exploitatie van 40 modulaire woningen**.

Van de opbrengst wordt **€50.000** gebruikt voor kosten **marketing voor de plaatsing van de obligaties**.

De opbrengst is wel voldoende voor **aankoop inclusief bijbehorende kosten en liquiditeitsreserve**.

#### **Nadere informatie over het rendement**

Het rendement wordt uitgedrukt in de vorm van rente.

De rente bedraagt 4% voor de 5-jaars obligatie en 5% voor de 8-jaars obligaties.

De belegger ontvangt de rente op **kwartaalbasis**.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

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

*De juridische entiteit is leeg gemaakt voor dit project. De relevante financiële situatie is als een startende onderneming.*

##### Balans

De datum van deze informatie is **n.v.t.**

Het eigen vermogen bedraagt **€500.000** en bestaat uit:

##### **Gestort aandelen vermogen en achtergesteld vermogen**

Het vreemd vermogen is n.v.t.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is **100/0**.

Na de uitgifte van de **obligaties** is deze verhouding **10/90**.

Het werkkapitaal is n.v.t.

Het bedrag aan uitstaande leningen is n.v.t.

##### Zekenheden

N.v.t.

#### Resultatenrekening

De uitgevende instelling is op 16 maart 2016 opgericht en is schoon gemaakt voor dit project. De entiteit heeft al 2 jaar geen activiteiten verricht.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting **€4.650.000**.

Het bedrag aan eigen vermogen dat in aandelen/participaties daarnaast wordt ingebracht, is €500.000 en bestaat uit: **gestort aandelenvermogen en achtergesteld vermogen**.

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen **10/90**.

---

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

De aanbiedingsperiode begint op **1 april 2023** en eindigt op **30 december 2023**.

De uitgiftedatum van de obligaties is **1 april 2023**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **op de wijze zoals beschreven in het Investment Memorandum**.



**SAYHAEY**  
plek voor jou