

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



## Belangrijkste informatie over de belegging

### ADD Garant obligatielening serie I

van ADD Garant B.V.



Dit document is opgesteld op **1 december 2022**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### **Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De **ADD Garant obligaties** worden aangeboden door ADD Garant B.V. (*hierna: "ADD Garant"*). De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de ADD Garant obligaties.

De uitgevende instelling is opgericht door ADD Urban B.V. (*hierna: "ADD Urban"*) voor de uitgifte van effecten. De opbrengst wordt uitgezet binnen het concern en gebruikt door ADD Urban om nieuwe locaties te verwerven voor de verhuur van bedrijfsruimtes binnen Flex4Medics, de opbrengst van serie I is bestemd voor locatie Amsterdam.

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

#### **Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die ADD Garant 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 ADD Garant mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

**Beperkt eigen vermogen:** Het eigen vermogen van ADD Garant is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten ADD Garant 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.

**Continiuteitsrisico:** Het risico bestaat dat er geen geschikte locaties voorhanden zijn, of bijvoorbeeld dat locatie Amsterdam geen doorgang vindt omdat financiering van deze locaties deels afhankelijk kan zijn van de opbrengst van de obligatielening. Dit betekent dat ADD Garant afhankelijk is van een andere geschikte locatie en bij het uitblijven, er bovendien geen opvolgende series van obligatieleningen worden uitgeven waardoor de verplichtingen naar obligatiehouders pas in een later stadium of helemaal niet nagekomen kunnen worden.

**Vervroegde aflossing:** Het risico bestaat dat ADD Garant obligatiehouders eerder aflost dan ten einde looptijd obligatielening omdat zij dit eenzijdig kan besluiten. Dit betekent dat zodra ADD Garant hiertoe besluit, de obligatiehouders na aflossing geen obligaties houden en dus ook geen rente meer ontvangen.

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(s) als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie(s) 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 [...].

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

De ADD Garant obligaties worden aangeboden aan rechtspersonen die handelingsbekwaam en actief zijn op de (Nederlandse) financiële markt.

De ADD Garant obligaties zijn **geschikt** voor beleggers die:

1. Minimaal EUR 10.000,- kwalificeren als vrij vermogen in verhouding tot hun totale vermogen.
2. Over voldoende kennis beschikken om de inhoud van dit document te begrijpen.
3. Ervaring hebben met vergelijkbare financiële instrumenten.
4. Aansluiting vinden tussen de ADD Garant obligatielening en haar beleggingsdoelstellingen, zoals de looptijd van 5 jaar.
5. Bereid zijn om de risico's te aanvaarden welke van toepassing zijn op de ADD Garant obligatielening.

De ADD Garant obligaties zijn **niet geschikt** voor beleggers die:

1. EUR 10.000,- niet kwalificeren als vrij vermogen in verhouding tot hun totale vermogen.
2. Over onvoldoende kennis beschikken om de inhoud van dit document te begrijpen.
3. Geen ervaring hebben met vergelijkbare financiële instrumenten.
4. Geen aansluiting vinden tussen de ADD Garant obligatielening en haar beleggingsdoelstellingen, zoals de looptijd van 5 jaar.
5. Niet bereid zijn om de risico's te aanvaarden welke van toepassing zijn op de ADD Garant obligatielening.

### ***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligatie is EUR 10.000,-.

De intrinsieke waarde van de obligatie is EUR 10.000,-.

De prijs van de obligatie is EUR 10.000,-.

Deelname is mogelijk vanaf EUR 10.000,- (1 obligatie).

De datum van uitgifte van de ADD Garant serie I obligaties **1 december 2022**. De looptijd van de obligatie(s) is 5 jaar. De rente op de obligatie(s) is 5% per jaar. De obligaties kennen **geen bonusrente**.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina [...].

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

Over uw inleg betaalt u **2,5 % emissiekosten** of bovenop uw inleg betaalt u EUR 250,- aan emissiekosten per obligatie.

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u **2,5 % kosten**.

### ***Waar wordt uw inleg voor gebruikt?***

Van elke euro van uw inleg wordt **EUR 0,16** gebruikt om kosten af te dekken. **EUR 0,84** wordt geïnvesteerd in de bankgarantie voor locatie Amsterdam t.b.v. ADD Urban.

Uw inleg behoort tot het vermogen van ADD Garant.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 5.

## **Nadere informatie over de belegging**

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### ***Nadere informatie over de aanbieder.***

De aanbieder is **tevens** de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op 15 november 2022 en gevestigd in Amsterdam onder het KvK-nummer 88178854.

Het adres van de uitgevende instelling is Thomas R Malthusstraat 1, 1066 JR te Amsterdam.

De website van de uitgevende instelling is [www.addgarant.nl](http://www.addgarant.nl).

**Contactpersoon:**

De heer G.S.F. de Jong  
info@addgarant.nl  
+31 20 8208351

De uitgevende instelling wordt bestuurd door G.S.F. de Jong beheer B.V. die wordt bestuurd door de heer G.S.F. de Jong.

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is ADD Urban verbonden aan de heer F. van den Bos.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Het uitgeven van effecten en doorlenen van ontvangen gelden aan ADD Urban, alsmede beheerswerkzaamheden ten behoeve van de uitgifte. Onder beheer valt o.a. communicatie met obligatiehouders, zorg dragen voor deugdelijke registratie van uitgegeven obligaties aan de hand van het obligatiehoudersregister etc.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen:

ADD Garant B.V./Flex4Medics

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten:

ADD Garant obligaties.

De uitgevende instelling heeft wel financiële relaties met gelieerde entiteiten/ personen.

ADD Garant is opgericht door ADD Urban als financieringsmaatschappij.

ADD Garant is 100% dochter van ADD Urban.

De opbrengst van effecten uitgegeven door ADD Garant (dochter) wordt doorgeleend aan ADD Urban(moeder), bovendien wordt 95% van het balanstotaal uitgezet binnen het concern/de ADD groep.

ADD Garant en ADD Urban zijn een instandhoudingsovereenkomst aangegaan met als gevolg dat ADD Garant de onvoorwaardelijke garantie heeft verkregen van ADD Urban, dat zij een geconsolideerd eigen vermogen heeft dat gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst positief is, waardoor de onvoorwaardelijke verplichting ontstaat om ADD Garant steeds van voldoende fondsen te voorzien om aan haar verplichtingen jegens o.a. obligatiehouders te voldoen.

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

De obligatiehouders van ADD Garant obligaties lopen het risico dat de uitgevende instelling niet in staat is om aan de renteverplichtingen en/of de aflossingsverplichting te voldoen.

Wanneer zich één of meerdere risico's verwezenlijken, kan dit een significant nadelig effect hebben op het vermogen van de uitgevende instelling om aan haar verplichtingen onder de obligatielening te voldoen. Als gevolg daarvan kunnen de Obligatiehouders in het slechtste geval hun inleg deels of zelfs volledig verliezen.

De belangrijkste op dit moment onderkende risico's zijn opgenomen in dit deel van het informatiedocument.

Bijkomende risico's en onzekerheden die de uitgevende instelling op dit ogenblik niet bekend zijn of die de uitgevende instelling ten tijde van de publicatie van dit informatiedocument als niet belangrijk beschouwt, kunnen in de toekomst eveneens nadelige effecten hebben.

Risico's kunnen elkaar versterken en onderstaand overzicht is geen uitputtende opsomming.

### ***Risico's verbonden aan de uitgevende instelling***

**Afhankelijkheid van moeder:** Het risico bestaat dat uitgevende instelling afhankelijk is van haar moedermaatschappij (ADD Urban) om rendement te realiseren omdat zij de opbrengst van de obligatie(s) doorleent aan haar moeder, die de opbrengst gebruikt voor de exploitatie van nieuwe locaties zoals bij deze serie (I) voor locatie Amsterdam. De uitgevende instelling en haar moedermaatschappij zijn een instandhoudingsovereenkomst aangegaan met als gevolg dat ADD Garant de onvoorwaardelijke garantie heeft verkregen van ADD Urban, dat zij een geconsolideerd eigen vermogen heeft dat gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst positief is, waardoor de onvoorwaardelijke verplichting ontstaat om ADD Garant steeds van voldoende fondsen te voorzien om aan haar verplichtingen jegens o.a. obligatiehouders te voldoen. Dit betekent dat wanneer de instandhoudingsovereenkomst niet wordt nagekomen door de moedermaatschappij, de uitgevende instelling pas in een later stadium of zelf helemaal niet in staat is om haar verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

**Risico van bedrijfsaansprakelijkheid:** Het risico bestaat dat de uitgevende instelling op enig moment door derde(n) wordt aangesproken uit hoofde van een overeenkomst of bijvoorbeeld een onrechtmatige daad. Voor publicatie van dit informatiedocument is de uitgevende instelling (en haar moeder) niet bekend met een enig beroep door derde(n) op aansprakelijkheid. Dit betekent dat de aansprakelijkheid van de uitgevende instelling die ontstaat bij totstandkoming van een obligatieovereenkomst jegens obligatiehouder, zich beperkt tot ten hoogste het geïnvesteerde bedrag van obligatiehouder (met uitzondering van emissiekosten) vermeerderd met verschuldigde rentebetalingen(en).

**Concentratierisico:** Het risico bestaat dat de exploitatie binnen Flex4Medics zich te veel concentreert op een potentiële doelgroep van huurders omdat de bedrijfsruimtes zijn bestemd voor medici. Dit betekent dat wanneer de vraag vanuit medici naar dergelijke bedrijfsruimtes afneemt er onvoldoende rendement gemaakt kan worden waardoor de uitgevende instelling pas in een later stadium of zelfs helemaal niet in staat is haar verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

**Debiteurenrisico:** Het risico bestaat dat de debiteuren, zoals huurders van bedrijfsruimtes niet (tijdig) verschuldigde huur betalen omdat zij hier niet toe in staat zijn. Dit betekent dat de opbrengsten lager uitvallen dan geprognosticeerd/contractueel overeengekomen, waardoor de uitgevende instelling pas in een later stadium of zelfs helemaal niet in staat is om de verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

**Financieringsrisico:** Er is sprake van een financieringsrisico omdat de bankgarantie voor een bepaalde datum ter beschikking gesteld dient te worden. Dit betekent dat wanneer de obligatielening niet tijdig is volgeschreven tegen minder gunstige voorwaarden ge(her)financierd zou kunnen worden en de uitgevende instelling hogere kosten zou moeten maken waardoor zij pas in een later stadium of zelfs helemaal niet in staat is om de verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

**Energierisico:** Het risico bestaat dat energieprijzen hoger uitvallen omdat is gebleken dat oorlog, politieke sancties etc. tot een energiecrisis kan lijden in veel Europese landen. Dit betekent dat gezien de bedrijfsruimtes inclusief nutsvoorzieningen verhuurd worden, de gestegen energiekosten niet aan huurders worden doorberekend en de uitgevende instelling door hogere energiekosten pas in een later stadium of zelfs helemaal niet in staat is om de verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

**Faillissementsrisico:** Het risico bestaat dat de uitgevende instelling gedurende de looptijd van de obligaties in een toestand komt te verkeren waarin zij niet meer aan haar lopende verplichtingen kan voldoen en in staat van faillissement wordt verklaard. De rechtbank die het faillissement uitspreekt, zal een curator benoemen die de bezittingen van de uitgevende instelling te gelde zal maken ten gunste van de crediteuren, waaronder de obligatiehouders. De kans is in dat geval reëel dat de obligatiehouders niets dan wel slechts een klein deel van hun inleg terugkrijgen.

**Prognose opbrengsten:** Het risico bestaat dat de geprognosticeerde opbrengsten afkomstig uit de exploitatie van ADD Urban in werkelijkheid minder opleveren, omdat ADD Garant in het aanbiedingsmateriaal is uitgegaan van deze prognoses kan dit vergaande financiële gevolgen hebben. Dit betekent als de geprognosticeerde opbrengsten van ADD Urban in werkelijkheid minder opleveren, de uitgevende instelling pas in een later stadium of zelfs helemaal niet in staat is om de verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

#### ***Risico's verbonden aan de obligatie***

**Beperkte verhandelbaarheid:** Het risico bestaat dat door beperkte verhandelbaarheid van de obligatie(s) er mogelijk geen koper is wanneer een obligatiehouder tussentijds ADD Garant obligaties wilt verkopen omdat deze obligaties niet verhandelbaar zijn op een beurs of platform. Dit betekent voor de obligatiehouder(s) dat zij niet op elk moment de obligatie(s) kan verkopen en de belegging langer aan moet houden dan wenselijk.

### **Overige risico's**

**Overmacht:** Het risico bestaat dat er zich omstandigheden voor kunnen doen die buiten de macht van de uitgevende instelling liggen waaronder staking, tekorten, brand, natuurrampen, oorlog, overheidsingrijpen, arbeidsomstandigheden, etc. of iedere andere omstandigheid waarop de uitgevende instelling en/of ADD Urban in redelijkheid geen invloed kon uitoefenen met aanzienlijke schade aan de bedrijfsruimtes als gevolg. Dit betekent dat bij sprake van overmacht schade op grond van de wet of verkeersopvattingen niet aan de uitgevende instelling kan worden toegerekend en zij niet aansprakelijk is voor schade jegens obligatiehouders uit hoofde van de ADD Garant obligatielening.

**Wet- en regelgeving:** Het risico bestaat dat door jurisprudentie, wet- en regelgeving of politieke besluitvorming in algemene zin de positie van de uitgevende instelling en/of obligatiehouders kan wijzigen. Dit betekent dat omdat de uitgevende instelling hier geen invloed op heeft, dergelijke wijzigingen mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties kunnen hebben voor de uitgevende instelling en/of de obligatiehouders.

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

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt EUR 350.000,-.

Dit bedrag kan ook lager als niet op alle obligaties wordt ingeschreven, de minimale opbrengst voor locatie Amsterdam bedraagt EUR 300.000,-

De opbrengst wordt gebruikt voor een bankgarantie die ter beschikking wordt gesteld door ADD Urban voor locatie Amsterdam.

Van de opbrengst wordt 16% (EUR 54.200,-) gebruikt voor kosten welke als volgt zijn geprognoseerd:

- o structurerings, notaris, juridische kosten 32% (EUR 17.200,-)
- o marketing 42% (EUR 25.000,-)
- o personeelskosten 26% (EUR 12.000,-)

De opbrengst is **wel** voldoende voor de bankgarantie inclusief kosten uitgifte.

De opbrengst wordt aangewend ten behoeve van een bankgarantie die wordt afgegeven door ADD Urban voor locatie Amsterdam.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering **geen** andere kosten

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

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

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 5% per jaar.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal.

De obligaties worden afgelost door de exploitatie van bedrijfsruimtes door ADD Urban die als moeder van de uitgevende instelling een onvoorwaardelijk garantie heeft afgegeven en daarmee ADD Garant blijvend in staat stelt haar verplichtingen jegens obligatiehouders na te komen.

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

Het rendement wordt **niet** vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers **geen** andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

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

De uitgevende instelling is op **15 november 2022** opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en garanties verstrekt.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting EUR 350.000,-

Er wordt naar verwachting additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van maximaal EUR 4.649.000,-. Deze financiering bestaat uit opvolgende series van ADD Garant obligaties, waarvan elke nieuwe serie bestemd is voor de exploitatie van een nieuwe locatie door ADD Urban.

Het vreemd vermogen bedraagt dan EUR 4.416.550,-

Na uitgifte van obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 5/95.

Na de uitgifte van ADD Garant serie I obligaties bedraagt het werkkapitaal EUR 0,-



***Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **1 december 2022** en eindigt op **1 januari 2023**.

De uitgevende instelling behoudt het recht de aanbiedingsperiode te verlengen.

De uitgiftedatum van de ADD Garant obligatielening is **1 december 2022**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

Inschrijving geschiedt door het inschrijvingsformulier te downloaden van de website en ingevuld toe te sturen aan de uitgevende instelling.

De uitgevende instelling adviseert dat deelnemers financieel en fiscaal advies inwinnen alvorens er wordt ingeschreven op de obligatie(s)