

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Bliss Hypothekenfonds van Bliss Hypothekenfonds B.V.



Dit document is opgesteld op 16 juli 2024

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 obligaties worden aangeboden door Bliss Hypothekenfonds B.V.. De aanbieder is **tevens** de uitgevende instelling van de obligaties

De uitgevende instelling is Bliss Hypothekenfonds B.V. Deze vennootschap verstrekt hypothecaire leningen aan leningnemers die hun vastgoed als onderpand aanbieden.

De website van de aanbieder is www.blisshypothekenfonds.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 Bliss Hypothekenfonds 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 Bliss Hypothekenfonds mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Sleutelman / sleutelvrouw risico
De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar bestuur. In feite is de bedrijfsvoering van de Uitgevende Instelling afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van haar statutaire bestuurder. Het wegvallen van deze sleutelfiguur (“keyman”) kan een risico vormen, omdat dit zou kunnen betekenen dat specifieke kennis en ervaring van de bestuurder wordt verloren. Zowel op de korte termijn als de langere termijn is het mogelijk dat dit een negatieve impact kan hebben op de bedrijfsvoering en bedrijfsprestaties van de Uitgevende Instelling. Het gevolg hiervan kan een beperking zijn voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de Hoofdsom en Rente) tegenover Obligatiehouders te voldoen.

- Risico van onvoldoende onderpand
Een belangrijke factor bij het verstrekken van de hypothecaire lening is de waarde van het onderpand. De waarde van onroerende goederen kan door de tijd heen zowel in waarde stijgen als in waarde dalen. Er bestaat een risico dat de waarde van het onroerend goed waar het hypotheekrecht op zal worden gevestigd op een bepaald moment niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders. Mocht door de Stichting Zekerheidsagent het onderpand worden uitgewonnen, kan namelijk blijken dat de opbrengst door middel van verkoop dan wel uitwinning onvoldoende blijkt om alle verplichtingen jegens Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen. Dit risico kan tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt in het nakomen van haar verplichtingen tegenover de Obligatiehouders. Het (tijdig) betalen van de Hoofdsom en Rente kan worden beperkt vanwege dit waarde risico.

- Rentebetalingrisico
Tijdens de Looptijd van de Obligatielening zijn de Obligaties rentedragend over hun uitstaande Hoofdsom. Deze verplichting om de Rente te betalen rust op de Uitgevende Instelling. Het betalen van de Rente wordt in beginsel voldaan uit de kasstromen van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling heeft te maken met een ondernemersrisico. In het Informatiememorandum worden risico’s besproken die ervoor kunnen zorgen dat er sprake is van meerdere factoren die een negatieve impact hebben op de financiële positie van de Uitgevende Instelling, zodat deze tijdelijk of voor langere duur ontoereikend is om geheel of gedeeltelijk aan de overeengekomen betalingsverplichtingen te voldoen om de Hoofdsom en/of Rente tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

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 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 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 5 tot en met 11..

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan niet-professionele beleggers, aan zowel particulieren en rechtspersonen.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die door middel van een hypothecaire zekerheid in gedekte obligatieleningen voor een langere periode tegen een vaste rente willen beleggen.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die een zeer defensief tot neutraal risicoprofiel hebben.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is 10.000 euro.

De intrinsieke waarde van de obligaties op de datum van uitgifte is 10.000 euro.

De prijs van de obligaties is 10.000 euro

Deelname is mogelijk vanaf 10.000 euro (zijnde één obligatie).

De datum van uitgifte van de eerste obligaties is naar verwachting **1 augustus 2024**.

De looptijd van de obligatie is 5 jaar (60 maanden).

De rente op de obligaties is 6% 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 11 en 12.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. Bovenop uw inleg betaalt u 250 euro aan administratiekosten onafhankelijk van het aantal obligaties. Wanneer u wordt begeleid door een onafhankelijke financieel adviseur waar Bliss Hypothekenfonds mee

samenwerkt, hoeft u deze kosten niet te betalen. Beleggers met een adviseur betalen geen administratiekosten.
Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt 0 euro gebruikt om kosten af te dekken. EUR 1 wordt geïnvesteerd in het verstrekken van hypothecaire leningen aan leningnemers.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Bliss Hypothekenfonds.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 11..

Nadere informatie over de belegging

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

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

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

Nader informatie over Bliss Hypothekenfonds

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op 22 april 2024 en gevestigd in Spijkenisse, gemeente Nissewaard onder het KvK-nummer 93668538. Het adres van de uitgevende instelling is Curieweg 5, Spijkenisse, Nederland. De website van de uitgevende instelling is www.blisshypothekenfonds.nl.

Contactpersoon: de heer. R.L.A. van der Horst e-mail, info@blisshypothekenfonds.nl en 085-8004447.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door NOA Holding B.V., die op haar beurt wordt bestuurd door Harten Heer B.V. die wordt bestuurd door de heer R.L.A. van der Horst

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is NOA Holding B.V., waarvan de aandelen voor 100% worden gehouden door Harten Heer B.V. , waarvan de aandelen voor 100% worden gehouden door R.L.A. van der Horst.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Bliss Hypothekenfonds B.V.

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

- De indirect bestuurder van de Uitgevende Instelling is tevens indirect aandeelhouder van de Uitgevende Instelling

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: Het verstrekken van hypothecaire leningen voor de financiering van onroerende goederen ten behoeve van zakelijke doeleinden niet zijnde eigen bewoning door de leningnemer en het bijeenbrengen van gelden door middel van het aangaan van lening-overeenkomsten of uitgifte van obligaties.

Nadere informatie over de risico's

Beleggers die het voornemen hebben om zich in te schrijven op de Hypotheekobligatie-A worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatie Memorandum. Dit document wordt voorafgaand aan de aankoop van Hypotheekobligatie-A ter beschikking gesteld via de website van Bliss Hypothekenfonds, financieel adviseurs waar de Uitgevende Instelling mee samenwerkt en kunnen tevens per e-mail worden opgevraagd. Met name is het van belang om de in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen voordat er wordt besloten om in te schrijven en de Hypotheekobligatie-A aan te kopen. Alle beleggers die mogelijk van plan zijn om te beleggen in de Obligatielening worden geadviseerd om persoonlijk deskundig financieel-, juridisch en fiscaal advies in te winnen voordat degene een beleggingsbeslissing neemt.

Beleggen in hypotheek is een veilige investering. Beleggen brengt echter altijd risico's met zich mee. Om deze reden zullen beleggers rekening moeten houden dat zij de waarde van hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Het is mogelijk dat er ontwikkelingen zich kunnen voordoen die onverwacht zijn die een negatieve invloed hebben op de rendementsontwikkeling. Dit is van toepassing op investeringen in de Hypotheekobligatie-A, die worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling.

De risicofactoren die in dit Hoofdstuk zijn beschreven, zijn omstandigheden die zich in de praktijk kunnen voordoen. Bliss Hypothekenfonds kan geen uitspraak doen over de kans dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk gaan voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van Bliss Hypothekenfonds en daarmee de waarde van de Hypotheekobligatie-A negatief beïnvloeden.

De continuïteit van de Uitgevende Instelling is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De opsomming van de risicofactoren in dit hoofdstuk is niet uitputtend en ook andere factoren, die bijvoorbeeld momenteel niet bekend zijn bij Bliss Hypothekenfonds of die Bliss Hypothekenfonds thans van minder (materieel) belang acht, kunnen de financiële positie van de Uitgevende Instelling en daarmee de waarde van de Hypotheekobligaties-A mogelijk negatief beïnvloeden.

Rentebetalingrisico op de Hypotheekobligatie-A

Tijdens de Looptijd van de Obligatielening zijn de Obligaties rentedragend over hun uitstaande Hoofdsom. Deze verplichting om de Rente te betalen rust op de Uitgevende Instelling. Het betalen van de Rente wordt in beginsel voldaan uit de kasstromen van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling heeft te maken met een ondernemersrisico. In het Informatiememorandum worden risico's besproken die ervoor kunnen zorgen dat er sprake is van meerdere factoren die een negatieve impact hebben op de financiële positie van de Uitgevende Instelling, zodat deze tijdelijk of voor langere duur ontoereikend is om geheel of gedeeltelijk aan de overeengekomen betalingsverplichtingen te voldoen om de Hoofdsom en/of Rente tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Beperkte handelbaarheid van de Obligaties

De Hypotheekobligatie-A worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Hypotheekobligatie-A worden onderhouden door Bliss Hypothekenfonds. De eigendom van de Hypotheekobligatie-A kan uitsluitend worden overgedragen met medewerking van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om naar eigen inzicht haar medewerking te weigeren aan het overdragen van de Hypotheekobligatie-A aan derden.

Het risico bestaat dat de Hypotheekobligatie-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment handelbaar zijn, doordat de Uitgevende Instelling haar medewerking weigert aan het overdracht van Hypotheekobligatie-A en/of dat een Obligatiehouder die zijn Hypotheekobligatie-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waarderingsrisico

Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd de waarde van de Hypotheekobligatie-A niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat geen openbare koers voor de Hypotheekobligatie-A wordt gevormd en er geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Hypotheekobligatie-A plaatsvindt. Ook bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Hypotheekobligatie-A, een waarde aan de Hypotheekobligatie-A wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Hypotheekobligatie-A) de Hypotheekobligatie-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde handelbaar

zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Hypotheekobligatie-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) A wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Aflossingsrisico

De Looptijd van de Obligaties-A bedraagt maximaal vijf (5) jaar, voor alle Hypotheekobligatie-A te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum. De Hypotheekobligatie-A worden afgelost tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar nog niet betaalde Rente. De aflossingsverplichting rust op de Uitgevende Instelling. Het kan door één of meer omstandigheden - waaronder (i) het manifesteren van één of meer van de in dit Hoofdstuk beschreven risico's, of (ii) een gebrek aan vrij kasstromen waardoor géén tussentijdse reserveringen kunnen worden gedaan ten behoeve van de aflossing van de Obligatielening dan wel (iii) dat herfinanciering niet (geheel) mogelijk is, of (iv) om welke andere reden dan ook – het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Hypotheekobligatie-A in waarde dalen en/of niet of niet volledig worden afgelost.

Het risico van Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van drie (3) jaar, voor alle Hypotheekobligatie-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum, de Hypotheekobligatie-A geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen (Vervroegde Aflossing), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 30 dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van de Vervroegde Aflossing dient te bevatten. Bij Vervroegde Aflossing dienen Obligatiehouders ermee rekening te houden dat zij vroegtijdig de ingelegde gelden terug ontvangen en vanaf dat moment geen rente-inkomsten meer ontvangen. Bij een Vervroegde Aflossing is de Uitgevende Instelling eveneens géén boeterente verschuldigd aan de Obligatiehouders.

Bij Vervroegde Aflossing van Hypotheekobligatie-A bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en/of uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat zou zijn behaald indien de Obligaties-A niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico van afhankelijkheid Stichting Zekerheidsagent van haar bestuursleden

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door Stichting Zekerheidsagent. De rechten van de Obligatiehouders in verband met de zekerheden die in verband met de Obligatielening ten gunste van Stichting Zekerheidsagent zullen worden gevestigd, worden uitgeoefend door Stichting Zekerheidsagent in de mate en op de wijze als nader

bepaald in de Trustakte Obligatielening. Stichting Zekerheidsagent zal de zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de statuten van Stichting Zekerheidsagent en de Trustakte Obligatielening, door een besluit van het bestuur van Stichting Zekerheidsagent worden ontslagen. Ook is een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent op grond van de Trustakte Obligatielening bevoegd om zijn functie neer te leggen (vrijwillig defungeren) door kennisgeving aan Stichting Zekerheidsagent, Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 90 dagen.

Het bestuur van Stichting Zekerheidsagent bestaat uit ten minste één (1) bestuurder. Benoeming van bestuurders geschiedt door het bestuur van Stichting Zekerheidsagent. Echter, indien er geen bestuurders in functie zijn dan is het bestuur onbevoegd om bestuurders te benoemen en dan is de Uitgevende Instelling bevoegd één of meer bestuurders te benoemen met instemming van de Vergadering. Indien er een vacature is en deze niet is vervuld binnen drie maanden op de wijze als hiervoor beschreven, dan kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende één of meer bestuurders benoemen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van Stichting Zekerheidsagent of het niet verkrijgen van instemming van de Vergadering kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

Tegenpartijenrisico

Het kan voorkomen dat tegenpartijen van de Uitgevende Instelling hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de Uitgevende Instelling minder dan verwacht zullen zijn. Zoals elke onderneming, loopt de Uitgevende Instelling het risico dat een tegenpartij in een situatie kan komen te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van een insolvable tegenpartij.

Niet-nakoming door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Sleutelman / sleutelvrouw risico

De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar bestuur. In feite is de bedrijfsvoering van de Uitgevende Instelling afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van haar statutaire bestuurder. Het wegvallen van deze sleutelfiguur ("keyman") kan een risico vormen, omdat dit zou kunnen betekenen dat specifieke kennis en ervaring van de bestuurder wordt verloren. Zowel op de korte termijn als de langere termijn is het

mogelijk dat dit een negatieve impact kan hebben op de bedrijfsvoering en bedrijfsprestaties van de Uitgevende Instelling. Het gevolg hiervan kan een beperking zijn voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de Hoofdsom en Rente) tegenover Obligatiehouders te voldoen.

Bovengenoemde risico's zouden tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders, nu zij door de concentratie van haar activiteiten volledig afhankelijk hiervan is.

Faillissementsrisico

Voor Obligatiehouders bestaat het risico van faillissement en/of surséance van betaling van de Uitgevende Instelling. Indien een faillissement en/of surséance van betaling zich zou voordoen, verwezenlijkt het rentebetaling- en aflossingsrisico (zoals hiervoor is opgenomen).

Risico van onvoldoende onderpand

Een belangrijke factor bij het verstrekken van de hypothecaire lening is de waarde van het onderpand. De waarde van onroerende goederen kan door de tijd heen zowel in waarde stijgen als in waarde dalen. Er bestaat een risico dat de waarde van het onroerend goed waar het hypotheekrecht op zal worden gevestigd op een bepaald moment niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders. Mocht door de Stichting Zekerheidsagent het onderpand worden uitgewonnen, kan namelijk blijken dat de opbrengst door middel van verkoop dan wel uitwinning onvoldoende blijkt om alle verplichtingen jegens Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen. Dit risico kan tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt in het nakomen van haar verplichtingen tegenover de Obligatiehouders. Het (tijdig) betalen van de Hoofdsom en Rente kan worden beperkt vanwege dit waarde risico. In dit verband wordt ook gewezen op het hierna volgende beschreven risico.

Recessierisico

De economische vooruitzichten zijn op dit moment niet positief en erg onzeker. Op mondiaal niveau maar ook binnen Nederland wordt gekampt met onder meer hoge inflatie, grondstoffentekort en een oorlog in Oekraïne. Dergelijke omstandigheden kunnen tot een economische recessie leiden. Hoe diep deze recessie zal zijn, en daarmee ook de gevolgen ervan, laat zich moeilijk voorspellen. Wel valt te verwachten dat de koopkracht achteruit zal gaan (die overigens op dit moment ook al achteruit gaat), wat tevens gevolgen zal hebben voor de vastgoedmarkt. De huizenprijzen kunnen bijvoorbeeld afkoelen of zelfs sterker dalen, maar ook het besteedbare inkomen voor huurders die een huurwoning zoeken kan als gevolg van een recessie, in het bijzonder in combinatie met inflatie, verminderen. Afhankelijk van de wijze waarop het recessierisico intreedt, kan dit voor de Uitgevende Instelling tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling geconfronteerd wordt met oplopende betalingsachterstanden van huurders.

Indien dit recessierisico zich manifesteert kan dit, afhankelijk van de wijze waarop het risico intreedt, tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling op enig moment wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening.

Risico's rondom duurzaamheid

Diverse wet- en regelgeving is relevant voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid van vastgoed, verschillende klimaatrisico's en marktontwikkelingen ten aanzien van vastgoed. Hieruit volgt dat de mate van duurzaamheid en klimaatrisico's steeds meer impact krijgen op de waarde en daarmee op de financierbaarheid van vastgoed. Investeren in duurzaamheid voor bestaand vastgoed vergroot de financierbaarheid en maakt de kans op het verkrijgen van een financiering met gunstige condities groter. Duurzaamheidsregels worden doorlopend aangescherpt, waardoor de Uitgevende Instelling in de toekomst kan worden geconfronteerd met extra duurzaamheidsmaatregelen die zij moet nemen voor het vastgoed binnen de leningportefeuille. Deze maatregelen laten zich op dit moment niet goed voorspellen en daarnaast is nog niet duidelijk welke kosten het doorvoeren van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen met zich brengt. In een negatief scenario kan dit betekenen dat de Uitgevende Instelling voor het vastgoed binnen de leningportefeuille zal worden geconfronteerd met hoge kosten voor het doorvoeren van deze duurzaamheidsmaatregelen. Het intreden van dit risico zal de financiële positie van de Uitgevende Instelling in negatieve zin beïnvloeden en consequenties kunnen hebben voor haar vrije kasstromen, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op de Uitgevende Instelling en op het rendement van de Hypotheekobligatie-A onzeker. De Uitgevende Instelling kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Hypotheekobligatie-A onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van de Uitgevende Instelling waaronder die van de Obligatielening is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Algemene juridische risico's

De Uitgevende Instelling loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt de Uitgevende Instelling de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer de Uitgevende Instelling in het gelijk wordt gesteld. Dit risico kan tot gevolg hebben dat de mogelijkheden voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen, beperkt worden.

Politiek

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen de Uitgevende Instelling mogelijk beperkt om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te kunnen voldoen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt 4.990.000,- euro.

De opbrengst wordt gebruikt voor het verstrekken van hypothecaire leningen. Van de opbrengst wordt niets gebruikt voor kosten.

De opbrengst is niet voldoende voor het verstrekken van hypothecaire leningen met een zakelijk karakter. Daarom worden onder separate informatiememoranda ook Hypotheekobligatie-B en Hypotheekobligatie-C aangeboden. De gezamenlijke uitgifte van de Hypotheekobligaties-A, Hypotheekobligaties-B en de Hypotheekobligaties-C zijn wel voldoende voor de doelstelling van de leningportefeuille.

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

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 6% op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente maandelijks.

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

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

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De aanbieder is actief sinds oprichtingsdatum 22 april 2024 en heeft nog geen activiteiten verricht.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **geen** garanties verleend aan de Stichting Zekerheidsagent (die op exclusieve basis optreedt voor en ten behoeve van alle individuele obligatiehouders (zijnde de Obligatiehouders-A, Obligatiehouders-B en de Obligatiehouders-C onder de respectievelijke Obligatieleningen voor een bedrag van 14.945.000,- euro te vermeerderen met rente en kosten die worden begroot op ten minste 40% van dit bedrag.

De zekerheden zullen worden gevestigd op leningportefeuille van de Uitgevende Instelling. Ter versterking van de positie van de obligatiehouders wordt een eerste recht van hypotheek op het te financieren onroerende goed gevestigd. Dit eerste recht van hypotheek ten behoeve van de obligatiehouders zal ten overstaan van een notaris worden gevestigd op de dag van het passeren van de hypotheekakte, voor een totaalbedrag van de verstrekte hoofdsom van de financiering te vermeerderen met rente en kosten, die zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale hoofdsommen van de verstrekte, hypothecaire lening. De Stichting Zekerheidsagent zal dit eerste recht van hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting 14.945.000,- euro.

Er wordt wel additionele financiering aangetrokken.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal 14.945.000,- euro en bestaat uit:

- Liquiditeiten van in totaal 14.945.000,- euro opgebouwd uit de uitgifte van de volgende obligaties:
 - o Obligatie-A 4.990.000,- euro
 - o Obligatie-B 4.990.000,- euro
 - o Obligatie-C 4.975.000,- euro

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **1 augustus 2024** en eindigt op **1 augustus 2025** of zo veel eerder of later dan door de bestuurder van de Uitgevende Instelling nader wordt bepaald.

De aanbiedingsperiode kan naar verwachting eerder worden aangevangen op basis van de beslissing van de Uitgevende Instelling om het aanbieden te vervroegen.

De uitgiftedatum van de eerste tranche obligaties is naar verwachting **1 september 2024**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

Inschrijven op de Obligaties vindt plaats door middel van het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door Bliss Hypothekenfonds op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen reserveringsformulier. De inschrijver dient in te schrijven op tenminste één (1) Obligatie. De inschrijver mag zich inschrijven op meer dan één (1) Obligatie. De inschrijver mag zich inschrijven op de Obligaties van één (1) of meerdere uitgiften. Bijvoorbeeld één (1) hypotheekobligatie A, één (1) hypotheekobligatie B en vier (4) hypotheekobligaties C.

Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode vanwege de uitgifte van Obligaties wordt beëindigd op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening is voltekend, doch uiterlijk op 1 augustus 2025. Bliss Hypothekenfonds behoudt zich expliciet het recht voor, om naar haar eigen goeddunken, de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen.

Voorwaarden inschrijving

Door het ondertekenen van het reserveringsformulier verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte en zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen te onderwerpen. Bliss Hypothekenfonds behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgaven van reden en de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.

Eisen inschrijving

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Wanneer op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen. Om voor toewijzing van Obligaties in aanmerking te komen, dient de inschrijver de volgende documenten voor de sluitingsdatum (zoals vermeld in artikel 4.2 van de Obligatievoorwaarden) aan Bliss Hypothekenfonds te retourneren al dan niet via een onafhankelijke financieel adviseur:

- a) het door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende reserveringsformulier;
- b) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het reserveringsformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens een kopie van het uittreksel (niet ouder dan één (1) maand) van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.

Voorwaardelijke toewijzing

Obligaties Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties door Bliss Hypothekenfonds vindt plaats door middel van schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver, welke kennisgeving door de Stichting Obligatiehouders namens de Bliss Hypothekenfonds wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Bliss Hypothekenfonds (namens haar de Stichting Obligatiehouders) tot storting van de gelden overeenkomstig het Stortingsverzoek. Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door de Bliss Hypothekenfonds (namens haar de Stichting Obligatiehouders) in het Stortingsverzoek aangegeven, de Hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen Obligaties in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van de Stichting Obligatiehouders. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

Toewijzing Obligaties

Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde reserveringsformulieren en controle van de ontvangen gelden vindt onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties plaats per de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum. Na de onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Stichting Obligatiehouders een afschrift van zijn inschrijving in het Register. Bliss Hypothekenfonds behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, op enig moment te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN (International Bank Account Number) waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

Aan de Obligatiehouders die deelnemen in de Obligatielening wordt per Obligatiehouder bij de uitgifte van de Obligaties eenmalig een bedrag van 250,- euro aan order- en administratiekosten in rekening gebracht, ongeacht de hoeveelheid Obligaties die door de Obligatiehouder worden afgenomen. Voor Obligatiehouders die op het reserveringsformulier hun financieel adviseur vermelden, zijn deze kosten niet van

toepassing.