



# Obligatie Reglement

juni 2024

## Inhoud

1. Inleiding	1
1.2. Definities	2
2. Obligatiehouders	3
3. Obligaties	4
4. Inschrijving	5
5. Aflossing, verlenging en overdraagbaarheid	5
6. Besteding en ontbindende voorwaarde	6
7. Privacyverklaring	7
8. Overige Bepalingen	8

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Door het uitgeven van obligaties voorziet de Coöperatie Vereniging Eureka U.A. in een substantieel deel van het geld dat nodig is voor de voorbereiding van de bouw van de woningen en de collectieve ruimtes van het woongebouw Eureka! in Amsterdam.

Deze financiering komt naast de contributie van (toekomstige) leden, een lening via externe financiering van banken en overige externe financiering zoals subsidies en bijdragen van partners.

De Coöperatie Vereniging Eureka U.A. wil een project zijn dat midden in de maatschappij staat en daarom past financiering via obligaties goed bij ons project.

## 1.2. Definities

**Artikel:** Een artikel uit de obligatievoorwaarden

**Aflossing:** Een (gedeeltelijke) terugbetaling van de hoofdsom aan de obligatiehouder door de Uitgevende Instelling.

**Aflossingsdatum:** De datum waarop uiterlijk de obligatielening geheel afgelost dient te zijn.

**€, EUR of euro:** De euro, het wettig betaalmiddel in de eurozone.

**Herfinanciering:** Voor de obligaties die wij aan het einde van de looptijd niet direct kunnen aflossen, zullen wij nieuwe leningen aangaan (bijvoorbeeld door nieuwe obligaties uit te geven). Dit noemen we herfinanciering.

**Hoofdsom:** De initiële hoofdsom vermeerderd met eventueel bijgeschreven rente en verminderd met verrichte aflossingen.

**Ingangsdatum:** De datum waarop de obligatielening aanvangt, uiterlijk 14 (veertien) dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode. De ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan obligatiehouders worden gecommuniceerd.

**Initiële Hoofdsom:** Het bedrag waarvoor een obligatiehouder in de obligatielening participeert (ofwel obligaties koopt) op de ingangsdatum, exclusief

transactiekosten. **Inschrijvingsperiode:** De periode van 1 maart 2022 tot en met 31 december 2025 gedurende welke geïnteresseerden kunnen inschrijven op de

obligatielening. **Inschrijving:** Een schriftelijke toezegging van een geïnteresseerde om een of meerdere obligaties te kopen.

**Looptijd:** De looptijd van de obligatielening, zijnde de periode vanaf de ingangsdatum tot en met de aflossingsdatum.

**Obligatie:** Bewijs van deelname aan onze wervingsactie. Dit bewijs vertegenwoordigt het geldbedrag dat u aan ons uitleent.

**Obligatiehouder:** Natuurlijk persoon of rechtspersoon, die bij de Uitgevende Instelling geregistreerd staat als de eigenaar van een of meerdere obligaties. Om het simpel te houden verwijzen we in dit reglement soms naar de obligatiehouder als “u”.

**Register:** Wij houden een lijst bij met daarin de gegevens van alle uitgegeven obligaties en de bijbehorende obligatiehouders. Dit noemen we het register. Wij gebruiken de gegevens uit het register alleen om dit reglement uit te voeren en aan onze wettelijke verplichtingen te voldoen.

**Rente:** De door de Uitgevende Instelling op grond van de obligatielening aan de obligatiehouder verschuldigde vergoeding op jaarbasis over de nog uitstaande hoofdsom zoals in dit reglement bepaald.

**Rente- en Aflossingsdatum:** De datum waarop gedurende de looptijd jaarlijks rente en aflossing verschuldigd en betaald worden aan de obligatiehouder. Deze datum valt gedurende de looptijd elk jaar op dezelfde dag en maand als de ingangsdatum. **Schriftelijk:** Een schriftelijke mededeling kan zowel gedaan worden per brief als per e-mail.

**Uitgevende Instelling:** Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 862483578 en opgericht op 8 april 2020. Het geld, de rechten en plichten van deze obligaties actie vallen onder de Uitgevende Instelling. Om het simpel te houden verwijzen we in dit reglement soms naar de Uitgevende Instelling met “wij” of “ons”.

**Website:** De website van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. is te vinden op [www.eurekaamsterdam.nl](http://www.eurekaamsterdam.nl) Hierop is de officiële informatie over deze obligatie-uitgifte terug te vinden. Ook maken wij gebruik van andere websites om informatie te bieden over onszelf en de obligatie-uitgifte, maar we kunnen natuurlijk niet garanderen dat informatie die op andere websites over ons staat juist en volledig is.

## 2. Obligatiehouders

2.1 Obligatiehouders kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (bedrijven) zijn. Bij deelname van rechtspersoon is het bedrijf obligatiehouder, niet de contactpersoon.

2.2 De Uitgevende Instelling houdt een obligatieregister bij, met daarin de relevante gegevens van de obligatiehouders. Op schriftelijk verzoek van de obligatiehouder zullen wij de obligatiehouder een overzicht verstrekken van de gegevens die over de obligatiehouder zijn opgeslagen in het register.

2.3 De obligatiehouder is verantwoordelijk om alle wijzigingen in deze gegevens tijdig door te geven aan de Uitgevende Instelling. Na verwerking van wijzigingen in het register, ontvangt de obligatiehouder een schriftelijke bevestiging van de doorgevoerde wijziging(en).

2.4 Als de obligatiehouder overlijdt, we hebben het dan over natuurlijke personen, zullen de rechten van de obligatie overgaan op de erfgenamen. De erfgenamen hebben de verantwoordelijkheid voor het informeren van de Uitgevende Instelling hierover waarbij het nodig is dat ze ons een bewijs sturen dat ze volgens de wet inderdaad de erfgenaam zijn.

2.5 In het geval van faillissement van de obligatiehouder is de Uitgevende Instelling niet verplicht de obligatie vervroegd af te lossen, maar is het in overleg met de Uitgevende Instelling toegestaan de obligatie door te verkopen aan een derde partij, zoals bedoeld in Artikel 5.5.

### **3. Obligaties**

3.1 De obligatie heeft een nominale waarde van € 250 (tweehonderd-en-vijftig euro) en is ondeelbaar. De waarde van de obligatie is door de obligatiehouder niet opeisbaar.

3.2 De obligatie heeft een looptijd van 5, 10, 15 of 20 jaar.

3.3 De rente van de obligaties is:

- 1,7 % bij 5 jaar looptijd
- 2 % bij 10 jaar looptijd
- 2,25% bij 15 jaar looptijd
- 2,5% bij 20 jaar looptijd.

3.4 De ingangsdatum van de obligatie is 1 januari 2022, dit is ook de startdatum voor alle vergoedingen (waaronder rente). Bij aanschaf van de Obligatie na 1 januari 2022 start (het recht op) de vergoeding vanaf de eerste dag van het eerstvolgende kwartaal nadat de Uitgevende Instelling het bedrag van de nominale waarde van de Obligatie (conform artikel 3.1: €250) zal hebben ontvangen. Over de periode dat u eigenaar bent van de Obligatie, maar de nominale waarde daarvan (ofwel de koopprijs) nog niet hebt betaald, ontvangt u dus geen rente. Nadat u een Obligatie hebt gekocht ontstaat op het moment dat de Uitgevende

Instelling deze Obligatie aan u uit geeft (minimaal 14 dagen na aankoop) de verplichting tot betaling van de nominale waarde. Deze verplichting is uitgesteld tot het moment waarop de Uitgevende Instelling u schriftelijk verzoekt om te betalen. Als u eerder betaalt dan het moment waarop de Uitgevende Instelling u hierom verzoekt, zal het betaalde bedrag worden teruggestort. De Uitgevende Instelling blijft dan wel gerechtigd om op een later moment alsnog om betaling te verzoeken en u blijft verplicht om de nominale waarde te betalen.

3.5 De rente betalen wij uit in januari van het volgende jaar, voor de eerste keer een jaar na oplevering van de bouw, waarbij dan de rente over alle afgelopen jaren ook wordt betaald. Wij maken rentevergoedingen altijd over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

3.6 De obligatie is achtergesteld ten opzichte van de leningen die door externe financiers worden verstrekt en valt buiten de prospectusplicht en het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten, volgens de vrijstellingsregeling wet op het financieel toezicht (§ 5.1)

3.7 Het bezit van de obligatie geeft geen recht op inspraak in het beleid van de Uitgevende Instelling.

3.8 De Uitgevende Instelling behoudt zich ten allen tijde het recht voor om de aankoop van obligaties te weigeren of vroegtijdig af te lossen.

3.9 De waarde van de obligatie kan niet opgeëist worden door de obligatiehouder voordat de looptijd is verstreken.

3.10 De obligatiehouder kan er ook voor kiezen om de jaarlijkse rente aan de Uitgevende Instelling te schenken.

## 4. Inschrijving

4.1 De inschrijving vindt plaats tot en met 31 augustus 2024, of zoveel langer dan wij nodig achten.

4.2 Na ontvangst van het inschrijvingsformulier en de betaling zal het bewijs van inschrijving in het register per e-mail aan de obligatiehouder worden toegezonden. Om praktische redenen wordt niet gewerkt met fysieke obligaties.

4.3 Als u binnen veertien dagen na het overmaken van het geld schriftelijk aan ons laat weten dat u toch niet wil deelnemen aan deze obligatieactie dan storten wij het door u overgemaakte geld terug op uw rekening.

## **5. Aflossing, verlenging en overdraagbaarheid**

5.1 Uiterlijk vijf jaar na de ingangsdatum zullen we beginnen met aflossen. Vanaf dat moment zullen we ieder jaar een aantal obligaties aflossen. Het aantal obligaties dat in aanmerking komt voor aflossing wordt vastgesteld op basis van de financiële situatie van de Uitgevende Instelling en haar overige verplichtingen. Het is mogelijk dat we in een bepaald jaar geen obligaties aflossen.

5.2 Elk jaar komen alleen de obligaties met een looptijd die eindigt over maximaal vijf jaar in aanmerking voor aflossing. Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt, als er geen obligaties meer zijn die aan dit criterium voldoen. In dat geval wordt het criterium met telkens 1 jaar verhoogd.

5.3 Ruim voordat we obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2, gaan aflossen zullen we bij u informeren of u in aanmerking wilt komen voor aflossing. Als het aantal aanmeldingen voor aflossing afwijkt van het aantal obligaties dat wij willen aflossen, dan zal door middel van loting worden bepaald welke obligaties worden afgelost:

- A. Indien geen obligatiehouders zich melden, wordt er geloot over alle obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2.
- B. Indien het aantal aanmeldingen minder groot is dan het bedrag dat wordt afgelost, worden eerst de aangemelde obligaties afgelost en voor het overig deel geloot onder de overige obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2.
- C. Indien er meer aanmeldingen zijn dan afgelost gaat worden, wordt er geloot onder de aangemelde obligaties.

5.4 Obligaties die we aflossen, eindigen op 31 december van dat jaar. Daarna maken wij het af te lossen bedrag samen met de rente van het laatste jaar binnen een maand over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

5.5 Het is mogelijk dat we u tijdens iedere aflossingsperiode een aanbod doen voor verlenging van de obligatie.

5.6 Obligaties zijn overdraagbaar aan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3. 8.2 Overdracht van een obligatie kan plaatsvinden indien de obligatiehouder zelf een overnemende partij aanbrengt. De obligatie wordt afgelost nadat de nieuwe obligatiehouder het bedrag voor de obligatie op onze bankrekening heeft gestort. De vergoeding die hoort bij het jaar van de overdracht is voor de nieuwe obligatiehouder.

5.7 Indien wij het wenselijk achten, kunnen wij obligaties ook eerder dan de in artikel 5.1 aangegeven termijn aflossen. Hierover informeren wij u dan ruim van tevoren.

## **6. Besteding en ontbindende voorwaarde**

6.1 Het geld dat opgehaald wordt met de obligatie actie wordt pas besteed als:

A. De Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. de omgevingsvergunning gaat aanvragen. De omgevingsvergunning wordt niet aangevraagd als: 1. niet aannemelijk is dat de verdere financiering rond komt (zie b), of 2. de erfpachtovereenkomst met de gemeente Amsterdam niet zal worden getekend

B. We beschouwen de verdere financiering niet aannemelijk wanneer we van de volgende partijen een negatieve indicatie hebben ontvangen voor financiering van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A.

1. de contributies van de leden van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A.
2. de bank
3. gemeente Amsterdam

C. Mocht een andere partij dan de in B genoemde, wel een positieve indicatie geven voor financiering van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. dan kan de financiering alsnog aannemelijk zijn. Dit zal uit de projectbegroting moeten blijken.

6.2 Uitgaven die gemaakt worden voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden uit andere middelen betaald.

6.3 Mocht het onverhoopt gebeuren dat we niet de middelen bij elkaar krijgen of de grondaankoop en erfpachtakte niet tot stand komt, dan zullen in dat geval alle obligaties volledig worden terugbetaald aan de desbetreffende

obligatiehouders, zonder vergoeding van opgebouwde rente en/of overige vergoedingen.

6.4 Op het moment dat de eerste gelden vanuit de obligaties besteed gaan worden, zullen de houders van de obligaties op dat moment op de hoogte worden gesteld.

6.5 De boekhouding van de Uitgevende Instelling wordt zoals in haar statuten beschreven gecontroleerd door een kascommissie, bestaande uit leden van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. Op verzoek is de goedgekeurde jaarrekening en de beoordeling van de kascommissie in te zien voor obligatiehouders.

## 7. Privacyverklaring

7.1 Wanneer u zich aanmeldt voor deze obligaties-uitgifte vragen we u om persoonsgegevens te verstrekken. Ook ontvangen wij gegevens via de bank bij de betaling van de obligaties. Deze gegevens gebruiken we om dit reglement uit te kunnen voeren.

7.2 Wanneer u e-mail of andere berichten naar ons verzendt, is het mogelijk dat we die berichten bewaren. Soms vragen wij u naar persoonlijke gegevens die voor de desbetreffende situatie relevant zijn. Dit maakt het mogelijk uw berichten te verwerken en te beantwoorden.

7.3 Alle gegevens worden opgeslagen op beveiligde servers of die van een derde partij met wie wij verwerkers overeenkomsten hebben afgesloten. Wij zullen deze gegevens niet combineren met andere persoonlijke gegevens waarover wij eventueel beschikken. Wij hebben maatregelen genomen om het aantal mensen dat intern uw persoonsgegevens kan inzien te beperken tot degenen die een directe rol spelen bij de verwerking van de inschrijvingen, betalingen en communicatie.

7.4 Het is mogelijk dat de gemeente ons in het kader van de wet Bibob verplicht gegevens te delen omtrent de omvang en herkomst van onze financiering voor het beginnen van bouwactiviteiten. Als dit het geval is, zullen we u daarvan op de hoogte stellen. Meer informatie over deze toets is te vinden op [www.amsterdam.nl/bibob](http://www.amsterdam.nl/bibob).

7.5 Het is mogelijk om de persoonlijke informatie die aan ons is verstrekt in te zien, te veranderen, of te verwijderen, voor zover dit het uitvoeren van deze



overeenkomst niet in gevaar brengt. We controleren regelmatig of we aan dit privacybeleid voldoen.

7.6 U kan dat ook doen als u vindt dat we niet goed met uw gegevens omgaan, zodat we kunnen proberen om er samen uit te komen. Als dat niet lukt is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de toezichthouder, dat is de Autoriteit Persoonsgegevens.

## **8. Overige Bepalingen**

8.1 Als zich situaties voordoen die niet door dit reglement worden beschreven dan zal de Uitgevende Instelling zo goed mogelijk en naar eer en geweten een besluit nemen.

8.2 Als er tussen twee partijen een verschil van mening ontstaat over de uitvoering en/of interpretatie van dit reglement, dan is het de bedoeling om eerst onderling te proberen om op een prettige manier tot overeenstemming te komen. Behalve dit reglement geldt daarbij de Nederlandse wet als uitgangspunt. Indien dat niet lukt wordt het verschil van mening behandeld in een rechtbank die zich daarover mag uitspreken.

Aldus vastgesteld door de leden van de Coöperatieve Vereniging Eureka U.A. in de Algemene Ledenvergadering van 22 januari 2022