

Verdere Toelichting Informatiedocument / Memorandum 6% Obligatielening

In het informatiedocument komt helaas niet duidelijk naar voren dat de obligatie lening NIET is achtergesteld bij een bank maar 1^{ste} recht op de stenen / Hypotheek heeft en er een gegarandeerde terugbetaling aan alle obligatiehouders is na deze 5 jaar.

De aankoop omvat het hotel, 2 zalen en 40 hotelkamers, Grand Café T'Raadhuis, parkeergarage en 2 horecaruimtes met in totaal 2.221 m2 gebruiksoppervlakte.

De gehele koopsom inclusief kosten koper is € 2.600.000 waarvan ondergetekende zelf € 200.000 investeert. Deze € 2.400.000 wordt terugbetaald na 5 jaar door verkoop van uiteindelijk 4 en toch geen 3 appartementen, waarvan 2 kleinere (70 m2) en 2 grotere (90 m2) met een te verwachten verkoopopbrengst van totaal € 1.000.000. De verbouwing van 10 hotelkamers naar deze 4 appartementen zullen betaald worden door ondergetekende en zullen zo spoedig mogelijk worden gerealiseerd na de aankoop zodat deze in deze 5 jaar voor langdurig gebruik verhuurd kunnen worden. De te verwachten huuroopbrengst per maand van deze 4 appartementen zal minimaal € 4000 bedragen. Oftewel een huuroopbrengst gedurende 4 ½ jaar = 54 maanden x € 4000 = € 216.000.

De 26 obligatiehouders zullen ieder jaarlijks € 6000 oftewel € 156.000 totaal aan rente ontvangen. Momenteel is de huursom voor het hotel en het Grand Café 'T Raadhuis € 187.000. Hierdoor zal er een besparing van 5 jaar x € 31.000 = € 155.000 ontstaan. Onze eigen 2 obligaties zullen 2 x 5 jaar x € 6000 = € 60.000 aan rente opbrengen.

De 2 nieuw extra te verwerven huidige leegstaande horecaruimtes (120 en 207 m2) zullen een minimaal te verwachten huuroopbrengst opbrengen van € 15.000 en € 20.000 per jaar oftewel x 5 jaar = € 175.000. De parkeergarage met 14 parkeerplaatsen een minimale huuroopbrengst van jaarlijks € 3500 x 5 jaar = € 17.500

Aankoop gehele pand met extra 2 horecaruimtes en parkeergarage	<u>€ 2.600.000</u>
Besparing uitbetaling rente t.o.v. huidige huur voor 5 jaar	€ 155.000
Opbrengst rente eigen 2 obligaties, 5 jaar x 2 stuks x € 6000 p.j.	€ 60.000
Huuroopbrengst 2 extra horecaruimtes voor 5 jaar	€ 175.000
Huuroopbrengst parkeergarage, 14 parkeerplaatsen voor 5 jaar	€ 17.500
Huuroopbrengst van de verbouwde 4 appartementen (ex-10 hotelkamers)	€ 216.000
Verkoop 4 appartementen na de 5 jaar	€ 1.000.000
	<u>€ 1.623.500</u>

De obligatiehouders worden na deze 5 jaar gegarandeerd uitbetaald door de herfinanciering.

Aankoop € 2.600.000 - € 200.000 eigen obligaties = € 2.400.000
 Verkoop, verhuur en besparing € 1.623.500
 Herfinanciering met een LTV van < 50 % € 776.500
 (Minimale waarde pand minus 4 appartementen/ ex-10 hotelkamers € 1.800.000 / € 776.500 = 43%)

Hoor graag van u dat u ook een ambassadeur wilt worden!

Marc van Kempen

Raadhuisplein 30, 9501 SZ Stadskanaal | Telefoon 0599-650699 | IBAN NR.: NL 39 RABO 0150 1516 67 | BIC CODE: RABONL2U | Inschrijving K.v.K. Groningen 02086490 | BTW-nummer: NL.8139.71.585.B01

Op al onze transacties en reserveringen zijn de Uniforme Voorwaarden Horeca (UVH) van toepassing, gedeponeed bij de Arrondissementsrechtbank en de Kamer van koophandel en Fabrieken te 's-Gravenhage.

The standard Terms and Conditions for the Hotel and Catering Industry (STCH), are applicable to all transactions and reservations and are registered with the District Court and the Chamber of Commerce and Industry in The Hague.



Informatiedocument

City Hotel Stadskanaal 4* / Grandcafé 't Raadhuis

- Uitgifte obligatielening met een rendement van 6% rente
- Looptijd 5 jaar
- 1^{ste} hypothecaire inschrijving



Voor de volledige aankoop van Raadhuisplein 30 te Stadskanaal is er een financiering gewenst van € 2,6 miljoen. Deze financiering is onderverdeeld in 26 obligaties van € 100.000,- met een rendement van 6% rente per jaar, dit voor de duur van 5 jaar met hypothecaire zekerheid. Deze obligaties zijn vrij overdraagbaar. Deelname is op volgorde van inschrijving.

Rendement voor de obligatiehouder

Elke van de 26 obligatiehouders zal 5 jaar lang maandelijks € 500,- rente ontvangen en ontvangt na 5 jaar de inleg van € 100.000 terug.

Totaal door u te ontvangen rente zal € 30.000 bedragen (12 x € 500,- = € 6.000 per jaar x 5 jaar).

Deze manier van uitgifte biedt de investeerder maximaal rendement en zekerheid. Dit doordat alle obligatiehouders gezamenlijk 1e recht van hypotheek op het vastgoed zullen hebben. Daarnaast ontvangt elke obligatiehouder jaarlijks als waardering 3 overnachtingen voor 2 personen met ontbijt en een all-in avond voor 6 personen. Dit om ook als ambassadeur te kunnen optreden. Hierdoor ontstaat er een nog meer solide basis voor de onderneming om te groeien en verder te consolideren.

Het gebouw Raadhuisplein 30

Het gehele pand bestaat uit; City Hotel Stadskanaal 4* met 40 hotelkamers en 2 vergaderzalen, een parkeergarage, Grand Café 'T Raadhuis en 2 horeca units (Spitzen en Kruizezaal) van 207m² en 120 m². (Daarnaast ligt er ook woonbestemming op de 40 hotelkamers).

Totaal 2.221 m² gebruiksoppervlakte met energie label A.

Financiering op basis van obligaties

De huur bedraagt voor 2023 € 187.000. De 26 obligatieleningen à € 6.000,- rente per jaar is € 156.000.

Het pand is reeds casco gehuurd. Hierdoor wordt er bruto € 31.000 jaarlijks bespaard en komen er 2 extra horeca beschikbaar voor groei, deze kunnen eventueel verhuurd worden aan derden of zelf in gebruik geëxploiteerd worden evenals de 14 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Bovendien is er een verwachte waardeinstijging van het vastgoed door inflatie, bestemming en marktveranderingen.

Solide huurder!

Het hotel wordt reeds 18 jaar gehuurd en het Grand Café 'T Raadhuis 11 jaar. Daarnaast verzorgen wij al 14 jaar de horecatering van het naast gelegen Theater Geert Teis met een nieuwe 5 jarige contractverlenging. Oftewel er zijn momenteel 3 inkomstenbronnen. De extra 2 horeca units zullen bovendien nog voor extra (huur)inkomsten zorgen evenals de 14 parkeerplaatsen. De coronajaren zijn zelfs positief doorlopen.

Graag verwijs ik u naar het bijgevoegde informatiedocument en hoop dat uw interesse gewekt is.

Voor nadere informatie over het bijgevoegde document en de inschrijving, kunt u mij bereiken op nr 06 -28642305.

Deze uitgifte is mede tot stand gekomen door;

Het Servicekantoor te Groningen
Van der Meer Accountants te Groningen
Dijkstra Jansen Bergman notarissen te Stadskanaal
Voorzitter Raad van Advies
Lid Raad van Advies

- Dhr. Harald Nanninga
- Dhr. Grady Hofstra
- Mevr. Bep Bergman
- Dhr. Robert Berting
- Dhr. Frans Muller

Met vriendelijke groet,

Marc van Kempen
Directeur
City Hotel Stadskanaal 4*

Informatiedocument

City Hotel Stadskanaal 4* / Grandcafé 't Raadhuys

Informatie-memorandum

Onder dankzegging van uw interesse leest u hierbij het investerings-memorandum voor de aankoop van het gebouw gelegen aan het Raadhuisplein 30 in Stadskanaal. Hier is sinds 1 januari 2005 de Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. gevestigd die de exploitatie van het hotel, de restaurants en de horeca van het naastgelegen theater verzorgt.

Dit document bevat informatie over de uitgifte van een obligatielening waarbij er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot aankoop van het perceel met daarop het hotel/restaurant, de parkeergarage en twee separate horecalocaties. M. van Kempen Vastgoed B.V. heeft het voornemen om gebruik te maken van de unieke kans die door de huidige eigenaar geboden wordt. En door haar eerste recht van koop om het gebouw aan te kopen voor het bedrag van 2.6 miljoen inclusief bijkomende kosten.

Dit document is met alle zorgvuldigheid opgesteld namens M. van Kempen Vastgoed B.V., gevestigd in Stadskanaal. Het doel van deze investerings-memorandum is om u als potentiële obligatiehouder zo volledig mogelijk te informeren over de kansen, het rendement en de risico's die de aanschaf van deze obligatie met zich mee brengt, en u zodoende te helpen om u inzicht te verschaffen in de risico's, de kosten en het rendement van deze belegging zodat u een weloverwogen weging kan maken. Let op!: Dit memorandum en de daarin opgenomen aanbieding zijn niet door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) getoetst.

Geen prospectusplicht, geen vergunning

M. van Kempen Vastgoed B.V. is verplicht om het volgende te melden:

- Om de gezamenlijke hoofdsom van 2,6 miljoen euro (€ 2,600.000,00) te behalen, gaan we uit van 26 benodigde obligatiehouders. Dat komt neer op honderdduizend euro (€ 100.000,00) per obligatiehouder. Door per obligatiehouder niet meer dan dit genoemde bedrag te investeren, is er geen wettelijke verplichting om een prospectus te hebben voor de obligatielening. Om die reden is dit informatiememorandum ook niet beoordeeld en goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Het document kan en mag niet worden beschouwd als een prospectus.
- Voor het aanbieden van de obligaties is geen vergunning nodig. M. van Kempen Vastgoed B.V. staat ook niet onder toezicht van AFM. In dit informatiedocument wordt met onderstaande afbeelding nogmaals benadrukt dat de aanbieding niet wordt gecontroleerd door AFM. Dit betekent dat u rekening moet houden met andere risico's, dan wanneer AFM wel toezicht zou houden.



**Let op! U belegt buiten het toezicht van AFM.
Er is zodoende geen prospectus- en vergunningsplicht.**



Dhr. Harald Nanninga

Voorzitter Raad van Advies
Dhr. Robert Berting



Dhr. Grady Hofstra

Lid Raad van Advies
Dhr. Frans Muller



Mevr. Bep Bergman

Investeren in een viersterrenlocatie mét potentie?

In het charmante Stadskanaal is sinds jaar en dag, midden in het centrum op het marktplein het comfortabele en stijlvolle Hotel Stadskanaal gevestigd.

Dit hotel wordt al ruim vijftien jaar gerund door Marc van Kempen, een solide en succesvolle hotel- en horecaondernemer. Het hotel is centraal gelegen, en biedt vanuit deze regionale functie op de grens van Drenthe en Groningen de perfecte uitvalsbasis om de prachtige regio te verkennen. De steden Groningen, Assen en Emmen zijn dichtbij. De beroemde hunebedden en veenkoloniën bevinden zich binnen een straal van tien kilometer. Er zijn meer dan 55 verschillende fiets- en wandelroutes. Kortom, er zijn genoeg redenen om voor een comfortabel verblijf het City Hotel Stadskanaal te kiezen. Voor zowel de Leisure markt als ook de Business markt.

Positieve toekomst

Het in 2019 volledig gerenoveerde hotel beschikt over veertig luxe hotelkamers, een gezellig terras en bar en sfeervol grandcafé. Het naastgelegen Theater Geert Teis biedt volop sociale en culturele mogelijkheden. Het City Hotel Stadskanaal heeft als viersterrenlocatie veel te bieden. Dat blijkt ook uit de goede steeds stijgende bezettingsgraad en dat steeds meer zakelijke bezoekers en toeristen het hotel in Stadskanaal weten te vinden. De locatie heeft bovendien alles in zich om verder te ontwikkelen. Er is in dit gebied een enorme potentie voor verdere groei, mede ingegeven door een uitbreiding op het aanbod. Het consolideren van de bestaande onderneming en de toekomstige mogelijkheid voor het herbestemmen van onderdelen van het gebouw. De toekomst ziet er dus bijzonder positief uit! Waarbij de vaste kosten geborgd zijn door een solide huurder. Het gebouw heeft een gebruikers-oppervlak van maar liefst 2.221.4 m², met een energielabel A. Daarbij voldoet het gebouw aan de visie van o.a. haar huurders om duurzaam verantwoord te ondernemen.



1. Huidige huurder / exploitatie

Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. (hierna te noemen Centre Court) huurt momenteel twee van de vier ruimtes in het enorme gebouw dat is gevestigd aan het Raadhuisplein 30 in Stadskanaal. De ruimtes zijn momenteel nog eigendom van Bibitor BV. Het hotel met twee zaalaccommodaties op de eerste verdieping huurt Centre Court rechtstreeks van Bibitor BV. De andere ruimtes betreft het grandcafé 't Raadhuis. Ook deze ruimte is eigendom van Bibitor, maar deze worden gehuurd middels tussenkomst van brouwerij AB Inbev. (dit zonder verdere verplichtingen)

Sinds 2005 huurt Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. het merendeel van het gebouw nadat het hotel in 1997 werd geopend. Daarbij kan er terug gekeken worden op een succesvolle exploitatie van meer dan 18 jaar. Deze exploitatie begon met het huren van de kamers van het hotel met de twee zalen op de eerste verdieping. Sinds 16 november 2011 zijn de ruimtes uitgebreid met een grandcafé genaamd 't Raadhuis op de begane grond. Vanuit deze locatie wordt inmiddels ook al 14 jaar de catering voor het naastgelegen Theater Geert Teis voor de Gemeente Stadskanaal verzorgd. Deze opdracht is onlangs voor de duur van 5 jaar opnieuw verlengt. Oftewel er is spreiding van activiteiten waardoor er door de jaren heen een robuuste onderneming is neergezet. Hierdoor ontstaat een optimale verhouding tussen de te verwachten inkomsten met zekerheden en de uitgaven.

City Hotel Stadskanaal

Het City Hotel Stadskanaal beschikt over veertig luxe kamers met luxe badkamer. Het hotel is persoonlijk en gemoedelijk waarbij er een ongedwongen sfeer is waarbij een echte Bourgondiër zich meteen thuis zal voelen. Er is genoeg parkeergelegenheid met onder het hotel een uitbreiding van een eigen parkeergarage met 14 parkeerplaatsen. Het hotel heeft naast de luxe hotelkamers ook een uniek concept: prehistorisch overnachten, passend bij de nabijgelegen hunebedden. In een speciale themakamer logeren de gasten in een bijzondere inrichting met onder meer boomstammen, dierenhuiden en een rotsachtige vloer. Ondanks de 'primitieve uitstraling' is het, net als in de andere kamers, op viersterrenniveau genieten. Achter de boomschors zit bijvoorbeeld de minibar en in de rots aan het plafond met tv.



Grandcafé 't Raadhuis

Bij het hotel bevindt zich sinds 2011 het gezellige grandcafé 't Raadhuis. Hier kunnen gasten genieten van een uitgebreid ontbijtbuffet, lunch of diner. De gehele dag worden er à la carte-gerechten geserveerd. Daarnaast vinden er thema-avonden plaats, zoals een tapas & bites-avond of wining & dining. Daarbij kunnen de gasten de ware ambacht en liefde voor het merendeels lokale eten en drinken proeven.



Catering Theater Geert Teis

Naast het City Hotel Stadskanaal bevindt zich het bekende Theater Geert Teis. Gasten kunnen hier maximaal genieten van het sociale en culturele leven van Stadskanaal. De horecaservice in het theatercafé wordt verzorgd door Centre Court, dit al 14 jaar met een contractverlenging tot 2028. Deze locatie is ook in samenspraak te boeken voor grotere evenementen of personeelsfeesten waarbij de hapjes en drankjes uiteraard verzorgd worden door de exploitant Center Court.



2. Aankoop van het pand (Raadhuisplein 30)

De huidige huurder / Centre Court Hotel Stadskanaal B.V., met als eigenaar Marc van Kempen, heeft de afgelopen jaren meerdere malen de wens uitgesproken bij haar eigenaar Bibitor B.V. het gehele pand te willen kopen vanwege zijn toekomstplannen.

Bibitor wilde daar eerder niet toe overgaan, maar inmiddels is deze houding positief veranderd. Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. huurt nu reeds achttien jaar het hotel (het huidige huurcontract loopt tot 31 december 2023 en wordt dan automatisch verlengd met 5 jaar.)

Sinds 2005 is er meer dan € 3.000.000 aan huurpenningen betaald. De jaarlijkse huur bedraagt op het moment € 187.000,- voor het City Hotel Stadskanaal en het grandcafé 't Raadhuis.

De eigenaar Marc van Kempen wil zijn toekomstplannen met het bedrijf verder vormgeven door komende jaren verder te consolideren met de horeca ondernemingen. Van Kempen is inmiddels zelf en met zijn bedrijf geworteld in Stadskanaal. Zijn bedrijven zijn bekend en gewaardeerd bij een groot publiek, zowel lokaal als regionaal maar ook verwelkomen ze jaarlijks veel internationale gasten. Het bedrijf wist tijdens de coronacrisis met haar (financiële)slagkracht en visie op deze locatie de opgelegde corona maatregelen te doorstaan. Van Kempen ziet in de locatie dan ook voor de toekomst de nodige potenties voor een doorontwikkeling van zijn bedrijfsactiviteiten en daarmee ook van de werkgelegenheid in de regio.

Op het moment dat M. van Kempen vastgoed B.V. zelf eigenaar wordt van het onroerend goed, biedt hem dat de mogelijkheid om de exploitatie en groei van het bedrijf verder vorm te geven. Hierbij is er een synergievoordeel te behalen met de andere bedrijfstakken. Daarbij houdt hij de exploitatie van de tot nu toe door hem nog niet gehuurde ruimten in eigen hand omdat dezen bij de koop zitten alsmede de parkeergarage.

Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. huurt het Grand Café 't Raadhuis via de brouwerij AB Inbev. Daar heeft Van Kempen een huurverplichting voor onbepaalde tijd met één jaar opzegtermijn. AB Inbev heeft aangegeven mee te willen werken om hun als schakel ertussen uit te halen zodat er een rechtstreekse huurverplichting ontstaat voor het Grand Café.

Inmiddels is er een concept-koopovereenkomst tot stand gekomen, waarbij betrokken partijen de intentie hebben dat "M. Van Kempen Vastgoed B.V." het pand aankoopt voor een bedrag van € 2.600.000,- inclusief bijkomende kosten en overdrachtsbelasting. Deze is uiteraard op verzoek in te zien.



Financieringsbehoefte

Om het pand aan te schaffen heeft Dhr. Van Kempen zich extern laten adviseren door: Dhr. Harald Nanninga van Het Servicekantoor en Dhr. Grady Hofstra van Van der Meer Accountants & Adviseurs, Mevr. Bep Bergman van Dijkstra Jansen Bergman Notarissen, Dhr. Frans Muller en Dhr. Robert Berting. Daarbij is het advies aan Van Kempen Vastgoed B.V. om voor de volledige aankoopssom, te vermeerderen met de overdrachtsbelasting, een financiering te verkrijgen. Dit komt neer op een bedrag van 2.600.000 euro. Van Kempen Vastgoed B.V. wil dit bedrag volledig met obligatieleningen financieren. Waarbij Dhr. Van Kempen ook zelf zal deelnemen als obligatiehouder.

De obligaties worden uitgegeven voor een bedrag per obligatie van € 100.000. Het totaalbedrag van de obligatielening bedraagt € 2.600.000 daarmee is de totale som gedekt.

3. Voorwaarden obligatielening

Er wordt een obligatielening uitgegeven door M. van Kempen Vastgoed B.V. (als uitgevende instelling) met - kort samengevat – de volgende voorwaarden:

- de obligatielening bedraagt maximaal 2,600.000 euro;
- de lening wordt gebruikt voor de aankoop van het pand;
- in dit aankoopbedrag van 2,600.000 euro zijn de aankoopkosten (kosten koper) opgenomen;
- inschrijving vindt plaats met het deelnameformulier dat door M. van Kempen Vastgoed B.V. aan de obligatiehouder wordt verstrekt;
- de lening bestaat uit maximaal 26 obligaties;
- deze hebben elk een waarde voor 100.000 euro;
- deelname aan de obligatiehouding kan door in te schrijven voor één obligatie van 100.000 euro;
- de looptijd van de obligatielening is vijf jaar en begint naar verwachting op 1 september 2023 tot en met 31 augustus 2028;
- er wordt uitgegaan van de aankoopdatum 1 september 2023, als dit later wordt, start en eindigt de obligatielening ook later;
- een rente van 6 procent per jaar; elke maand vindt er een rentebetaling van 500 euro plaats. Dit gebeurt vijf jaar lang en na vijf jaar wordt de 100.000 euro terugbetaald, of er vindt een eventuele voortzetting plaats;
- de rente wordt op de laatste werkdag van elke kalendermaand met een achterafbetaling voldaan; de eerst rentebetaling vindt zodoende plaats op 30 september 2023, of aan het eind van de maand waarop de aankoop van het pand heeft plaatsgevonden;
- met de obligatie is er geen recht op winstdeling;
- er is geen verplichting om de obligaties tijdens de looptijd af te lossen, tenzij er sprake is van bepaalde voorwaarden of omstandigheden waarin de aflossing toch verplicht is. Deze voorwaarden of omstandigheden zijn vastgelegd in de overeenkomst van de obligatielening;
- een vervroegde aflossing is wel mogelijk wanneer het pand onderhands wordt verkocht;
- in overige gevallen is een vervroegde aflossing alleen mogelijk met toestemming vanuit de vergadering van obligatiehouders;
- de obligaties hebben onderling een gelijke rang en zijn ten opzichte van andere schuldeisers concurrent (dus niet preferent);
- de obligatielening wordt achtergesteld volgens de achterstellingsvoorwaarden van de huisbankier (Rabobank en ING), als dit wordt verlangd, en zijn huisbankiervrij van leningen. Op basis van een vooroverleg is niet de verwachting dat dit wordt geëist;
- de obligaties kunnen op gangbare gronden worden opgeëist, bijvoorbeeld bij faillissement of het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten;
- de obligaties zijn vrij overdraagbaar;
- bij de obligatiehouders worden geen emissiekosten in rekening gebracht;
- als garantie voor de terugbetaling van de obligatielening wordt een hypotheekrecht met bijbehorende pandrechten gevestigd op het aan te kopen onroerend goed met een eerste hypothecaire inschrijving.

Stichting obligatiehouders

Voor de behartiging van de belangen van de gezamenlijke obligatiehouders wordt een afzonderlijke onafhankelijke Stichting Obligatiehouders opgericht. Dat houdt verband met het volgende:

- Tot zekerheid voor de betalingsverplichtingen van M. van Kempen Vastgoed B.V. (als de uitgevende instelling) worden de hiervoor genoemde zekerheidsrechten gevestigd ten behoeve van de obligatiehouders. Het is alleen niet wenselijk en niet praktisch om ten behoeve van de obligatiehouders tezamen de hypotheek- en pandrechten te vestigen. Om die reden functioneert de (op te richten) Stichting Obligatiehouders als trustee voor de obligatiehouders.
- Bedoelde zekerheidsrechten worden gevestigd ten behoeve van Stichting Obligatiehouders. Deze stichting behartigt daarmee de belangen van de obligatiehouders. Om de zekerheidsrechten te kunnen vestigen ten behoeve van Stichting Obligatiehouders is het noodzakelijk om een schuldverhouding te creëren tussen de Stichting Obligatiehouders, de obligatiehouders en M. van Kempen Vastgoed B.V. (als de uitgevende instelling);
- Die schuldverhouding ontstaat in de obligatievoorwaarden als een zogeheten 'parallele schuld': de uitgevende instelling erkent aan de Stichting Obligatiehouders een (parallel) bedrag schuldig te zijn onder exact dezelfde voorwaarden die gelden voor de obligatielening. Een betaling onder de obligatielening wordt geacht tevens een betaling te zijn onder de parallele schuld (en vice versa).

Vergadering van obligatiehouders

In zowel de oprichtingsakte van Stichting Obligatiehouders als de obligatievoorwaarden wordt verwezen naar de vergadering van obligatiehouders. Elke obligatie geeft recht op één stem in de vergadering van obligatiehouders. Besluitvorming vindt binnen de vergadering van obligatiehouders plaats met een in de obligatievoorwaarden uit te werken meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bepaalde besluiten kunnen door de Stichting Obligatiehouders slechts worden genomen met goedkeuring van de vergadering van obligatiehouders. Daarbij gaat het vooral om de volgende besluiten:

- het wijzigen van de statuten van de Stichting Obligatiehouders;
- het ontbinden van de Stichting Obligatiehouders;
- het wijzigen van de obligatievoorwaarden indien het wijzigingen van materiële aard betreft;
- het ontslaan en het benoemen van een nieuwe trustee;
- het veranderen of beëindigen van de zekerheidsrechten.

Voor voornoemde besluiten geldt een versterkte meerderheid van stemmen gelden naar rato van het aantal obligaties.

Fiscale aspecten

Om de fiscale gevolgen en de fiscale mogelijkheden van uw deelname in de obligatielening te kunnen beoordelen, adviseren wij u om u over uw deelname vooraf door een fiscaal adviseur te laten adviseren.

Geen toezicht

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat voor de aanbidding van de obligaties door M. van Kempen Vastgoed B.V. geen vergunning en/of prospectus is vereist ingevolge de Wet op het financieel toezicht. Derhalve staat M. van Kempen Vastgoed B.V. als de uitgevende instelling niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en/of De Nederlandsche Bank N.V.

Bestedingsdoel obligatielening

De obligatielening van maximaal 2,600.000 euro wordt aangewend voor de aankoop het pand aan het Raadhuisplein 30 in Stadskanaal. Het gaat hierbij om de aankoop van:

- het huidige City Hotel Stadskanaal (veertig kamers en twee zaalaccommodaties op de eerste etage);
- grandcafé 't Raadhuys;
- De voormalige en leegstaande ruimtes Kruizezaal/Belgisch Biercafé en Spitzen;
- De veertien parkeerplaatsen in de parkeergarage,
- inclusief de financiering van de kosten koper.

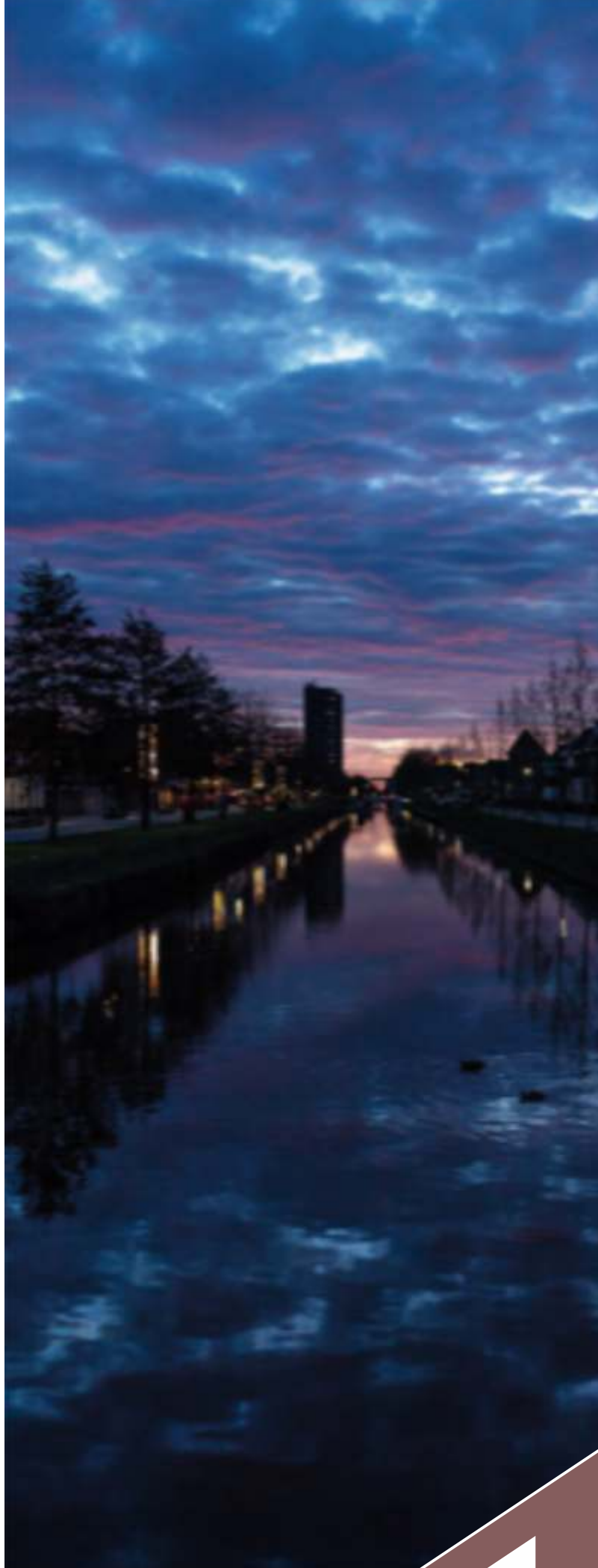


4. Voordelen obligatielening

Als obligatiehouder maakt u een belangrijke stap voor Marc van Kempen mogelijk; namelijk de aankoop van het pand (hotel, grandcafé, twee extra ruimtes en parkeerplaatsen). Als financier én ambassadeur speelt u een belangrijke rol bij het voortbestaan en de verdere groei van het City Hotel Stadskanaal en grandcafé 't Raadhuys. Daarnaast maakt u het mogelijk om de locatie verder te ontwikkelen met de extra ruimtes die worden aangekocht.

Naast de rente op uw obligatie kunt u als ambassadeur gebruikmaken van wat City Hotel Stadskanaal en grandcafé 't Raadhuys te bieden hebben:

- U krijgt jaarlijks drie gratis overnachtingen voor twee personen met ontbijt in het City Hotel Stadskanaal;
- daarnaast wordt u elk jaar uitgenodigd voor een gezellig evenement voor zes personen, all-inclusief (overnachten, eten, drinken en entertainment).



5. Verleden, heden en toekomst

Verleden

In november 1997 werd door de toenmalige eigenaar Simon Benus Bouw onder de franchisenaam Golden Tulip Hotel Stadskanaal 4* geopend. Het hotel is op zo'n manier gebouwd dat de veertig kamers op elk moment eenvoudig zijn om te zetten naar appartementen. Sinds 1997 heeft het hele pand dan ook naast een horecabestemming een woonbestemming.

Het hotel bestond in 1997 uit een receptie, een brasserie/restaurant, een grote lobby, de Kruizezaal (ongeveer 130 vierkante meter), twee zalen op de eerste verdieping (117 en 70 vierkante meter) met beide een terras. De veertig hotelkamers (ongeveer 27 vierkante meter en zeventien kamers met een balkon) werden gerealiseerd op de tweede tot en met de negende verdieping.

In 2003 was het hotel nog steeds van holding van Simon Benus Bouw, maar in dat jaar werd het failliet verklaard. Via Troostwijk Auctions werd het hotel verkocht aan Kadans Vastgoed (nu Bibitor geheten) en verdeeld; Kadans 90 procent en IMMO Vastgoed/AB Inbev 10 procent. Anno 2023 is Bibitor 100 procent eigenaar.

Omdat het hotel niet rendabel was in de toenmalige vorm besloot Kadans in samenwerking met de brouwerij AB Inbev het hotel te verdelen in vier aparte delen. Deze konden dan apart worden verhuurd. AB Inbev tekende een huurcontract voor vijftien jaar, vanaf 1 januari 2005, voor de drie resterende delen. Alleen het hotel en de zalen op de eerste verdieping werden niet door AB Inbev gehuurd. Bibitor heeft toen een tijdelijke hotelexploitant 'ingehuurd' om het hotel wel open te houden.

Heden

Op 1 januari 2005 heeft Marc van Kempen de exploitatie overgenomen. Sinds die tijd runt hij succesvol Hotel Stadskanaal. Het hotel werd in 2013 en 2019 gerenoveerd. Tijdens de coronacrisis wist Van Kempen zijn hotel volgens de geldende maatregelen draaiende te houden. Sinds 16 november 2011 huurt Van Kempen ook een van de overige delen van AB Inbev. In deze ruimte opende hij op 19 december 2011 grandcafé 't Raadhuis. Nu heeft Van Kempen aangegeven het pand te willen kopen, inclusief de twee leegstaande ruimten (het voormalige Spitzen/restaurant/brasserie en de voormalige Kruizezaal/Belgisch Biercafé) en de parkeerplaatsen.

Toekomst

Van Kempen ziet een mooie toekomst voor de locatie. Doordat er een woon- en horecabestemming op het hele pand ligt, is het mogelijk om appartementen met elk een eigen balkon te realiseren. Op termijn zouden negen hotelkamers kunnen worden getransformeerd naar drie huurappartementen voor langer verblijf van +/- 87m².

- Van Kempen denkt onder meer aan mensen die een tijdelijke woonplek nodig hebben, bijvoorbeeld door de aankoop van een nieuwe woning.
- Ook denkt hij aan ouderen die niet afhankelijk zijn van zorg, maar wel ondersteuning prettig vinden. Zij kunnen wonen in een van de appartementen en gebruikmaken van de hotelfaciliteiten, zoals het opmaken van de bedden, het schoonmaken van de woning en maaltijden aan huis via de roomservice.
- Na deze transformatie blijven 31 hotelkamers over van de huidige 40 hotelkamers. Dit aantal past beter bij de huidige bezetting en wordt de huidige exploitatie van het hotel hierdoor niet sterk verminderd.

Na aankoop van het gehele pand verandert er voor de exploitatie van Grand Café 't Raadhuis niets. Onlangs is er een nieuwe aangrenzende stadstuin gerealiseerd en de verwachting is dat de terrasomzet hierdoor verder toeneemt.

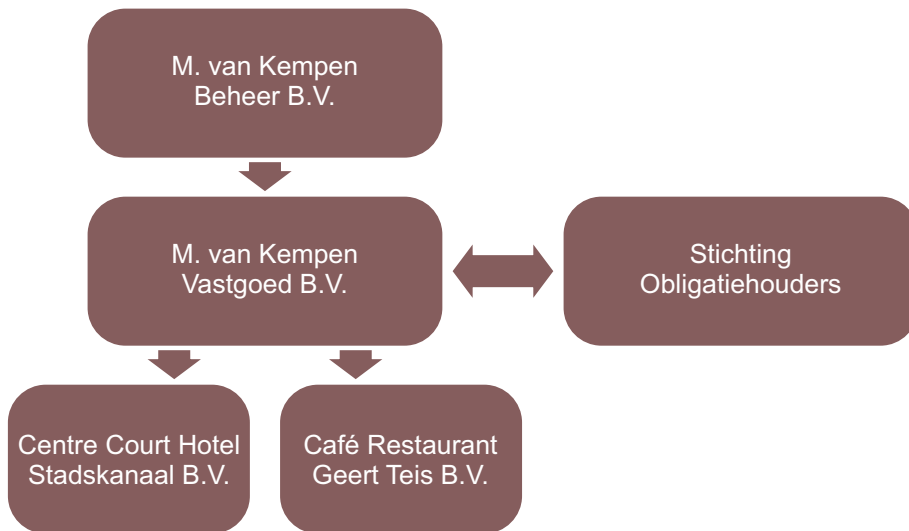
De nieuw erbij te verkrijgen ruimte 'Spitzen' wil Van Kempen inzetten als zaalruimte of als lounge/restaurant met een oppervlakte van 207 vierkante meter. Het grandcafé, de receptie en Spitzen bevinden zich allemaal op de begane grond en grenzen ook aan elkaar en er is een directe doorgang naar Theater Geert Teis.

De andere te verkrijgen ruimte, de Kruizezaal/Belgisch Biercafé, wordt mogelijk verhuurd. Als een vergunning mogelijk is, realiseert Van Kempen hier het liefst een casino. Deze ruimte zou eventueel ook een woonruimte kunnen worden met een oppervlakte van 120 vierkante meter.



6. Structuur en bezetting

Vennootschapsstructuur



Het pand wordt aangekocht door M. van Kempen vastgoed B.V..

Bezetting

City Hotel Stadskanaal en grandcafé 't Raadhuis worden gerund door Marc van Kempen. Als directeur/huurder is hij zeer betrokken en regelmatig aanwezig bij de aankomst van zijn nieuwe gasten. Van Kempen probeert ook zoveel mogelijk beurzen te bezoeken in met name Duitsland voor de promotie en marketing voor zijn bedrijven.

De organisatie / managementteam

Het managementteam bestaat naast Van Kempen uit de volgende personen:

- Remko Broekman, assistent
- Rita van Hengel, boekhouder
- Ricardo Mulder, theatermanager
- Mark Thompson, chef-kok
- Hendrik Zeeman, chef-kok
- Luka Hofman, facilitair manager

Trouw en professioneel team

In totaal zijn 32 mensen in dienst bij het hotel, Grandcafé en catering Theater Geert Teis. Zij vervullen met elkaar zestien fulltimebanen, op basis van een urencontract of een nul-urencontract. De kracht van het team is niet alleen de professionaliteit, maar ook de trouw aan het bedrijf. Een groot aantal teamleden werkt al meer dan tien jaar bij Van Kempen. Dit uit zich onder meer in gedrevenheid, enthousiasme en goed op elkaar ingespeeld zijn. Door de stabiliteit die het team met zich meebrengt, kan Van Kempen zich ook richten op de promotie en marketing, met name in Duitsland*. Daarnaast leiden de teamleden andere mensen op: het hotel en het grandcafé zijn een officieel leerbedrijf voor studenten.

**Ongeveer 50 procent van de bezoekers van het hotel bestaat uit zakenmensen, de andere 50 procent uit toeristen. Van de toeristen komt momenteel bijna 25 procent uit Duitsland, waar men erg houdt van lekker eten en drinken. Voor Duitsers is Stadskanaal ook perfect gelegen: zo net over de grens kunnen zij genieten van al het moois dat de twee Nederlandse provincies Drenthe en Groningen hen te bieden hebben.*



7. Huidige financiering

De Rabobank en ING zijn de huisbankiers van City Hotel Stadskanaal / Centre Court Hotel Stadskanaal B.V..

- Sinds 2005 heeft Centre Court meer dan 3.000.000 euro aan huur betaald.
- Momenteel bedraagt de huur voor het hotel en het grandcafé samen 187.000 euro.
(De jaarlijkse rentevergoedingen aan de obligatiehouders zullen 156.000 euro bedragen en naast de jaarlijkse besparing van bruto € 31.000 zullen de 2 extra ruimtes en de 14 parkeerplaatsen zorgen voor nog meer extra (huur)inkomsten.
- Centre Court Hotel Stadskanaal B.V. heeft geen lopende leningen en financieringen.



8. Mogelijke risico's obligaties

Deelname in deze obligatielening brengt risico's met zich mee. In deze paragraaf is een opsomming gemaakt van de risicofactoren die verband houden met uw deelname. U dient de genoemde risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen bij uw investeringsbeslissing.

Voor een individuele afweging of deelname in de obligatielening van M. van Kempen Vastgoed B.V. past binnen uw eigen risicoprofiel, adviseren wij u deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. Zo kunnen uw persoonlijke inkomens- en vermogenspositie en het risicoprofiel van deze investering individueel worden gewogen in uw investeringsbeslissing.

De in deze paragraaf opgenomen risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De initiatiefnemer kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. De in deze paragraaf gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. Aanvullende risico's waarvan de initiatiefnemer momenteel niet op de hoogte is, kunnen mogelijk ook de financiële positie van M. van Kempen Vastgoed B.V. en daarmee de waarde van uw investering negatief beïnvloeden.

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe groter het risico. Als M. van Kempen Vastgoed B.V. (de uitgevende instelling en de schuldenaar van de obligatielening) onvoldoende omzet maakt om de kosten (waaronder mede begrepen de verschuldigde rente) te voldoen, dan ontstaat er een terugbetalingsrisico.

Het is evident dat City Hotel Stadskanaal en grandcafé 't Raadhuis reageren op marktomstandigheden, zowel bij positieve als negatieve ontwikkelingen. De trouwe klantenportefeuille bestaat uit zakenmensen en toeristen. De verwachting van de ondernemer is dat het bezoek niet afneemt. Zeker door de aankoop van twee extra ruimten ontstaan er juist extra mogelijkheden voor extra klandizie en daarmee inkomsten.

Risico investering/restwaarde risico

De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Fiscale wetgeving, economische ontwikkelingen en exploitatie bepalen mede de ontwikkeling van de waarde van uw investering.

Het risico bestaat dat, indien de exploitatie van City Hotel Stadskanaal en grandcafé 't Raadhuis tegenvallen, deze ondernemingen niet meer in staat zijn de hypotheekschuld af te lossen. Dit kan tot gevolg hebben dat door M. van Kempen Vastgoed B.V. de financieringslasten - waaronder de rentelasten van de obligaties - niet meer kunnen worden opgebracht, waardoor de obligatielening opeisbaar wordt. Dit kan tot uitwinning van de verstrekte zekerheden aanleiding geven. Er is voor M. van Kempen Vastgoed B.V. geen verplichting om extra zekerheden te verstrekken. De enige zekerheden die worden verstrekt zijn de hypothecaire inschrijving op het pand en de bij het hypotheekrecht behorende pandrechten.

De marktwaarde bij verkoop van het pand kan lager uitvallen dan de op dat moment openstaande totale obligatielening (dat wil zeggen de lening van u én alle andere obligatiehouders) met als gevolg dat u een deel van uw investering niet terugkrijgt. De netto-opbrengst die met de verkoop van het pand wordt verkregen moet u – naar rato – delen met de andere obligatiehouders.

Het voorgaande kan ertoe leiden dat niet uw volledige vordering door zekerheid gedekt zal zijn en dat de Stichting Obligatiehouders voor terugbetaling van uw restant vorderingen (rente en/of inleg) andere (juridische) maatregelen zal moeten treffen. In geval van een faillissement hebben de houders van zekerheidsrechten (zoals pandrechten) voorrang op uitbetaling van hun vorderingen. De obligaties hebben onderling een gelijke rangorde en zijn - voor zover deze niet uit de executie van de verstrekte zekerheidsrechten kunnen worden voldaan – ten opzichte van niet preferente schuldeisers concurrente vorderingen.

Herfinancieringsrisico

Op de obligatielening wordt niet tussentijds afgelost. Dit betekent dat M. van Kempen Vastgoed B.V. aan het einde van de looptijd de volledige hoofdsom van de obligatielening van 2.600.000 euro moet aflossen. Om dit te kunnen doen, moet M. van Kempen Vastgoed B.V. een nieuwe financiering aangaan of het pand verkopen. Het risico bestaat dat het M. van Kempen Vastgoed B.V. op dat moment niet lukt een passende financiering te verkrijgen voor het volledige bedrag van 2.600.000 euro met als gevolg dat u niet uw volledige inleg terugkrijgt. Dit kan tot uitwinning van de verstrekte zekerheden aanleiding geven. Zowel in het geval van verkoop van het pand door M. van Kempen Vastgoed B.V. als in het geval van uitwinning van het hypotheekrecht door de obligatiehouders bestaat het risico dat de verkoopopbrengst van het pand onvoldoende is om uw volledige inleg terug te betalen.

Risico beperkte handelbaarheid

De obligaties zijn niet handelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt handelbaar. Naar verwachting bestaat er voor de obligaties geen courante secundaire markt voor verhandeling bestaan. Dit betekent dat u mogelijk geen koper kunt vinden wanneer u tussentijds van uw obligatie(s) af wilt. U loopt daarom het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld kunt terugkrijgen en uw belegging langer moet aanhouden.

Risicoaansprakelijkheid M. van Kempen Vastgoed B.V.

M. van Kempen Vastgoed B.V. is hoofdelijk medeschuldenaar van de leningen die worden afgesloten. Als de bank tot opeising van haar financiering overgaat, dan is M. van Kempen Vastgoed B.V. als hoofdelijk medeschuldenaar aansprakelijk voor de (terug)betaling van de geldleningen.

Risicowaardering

Het risico bestaat dat gedurende de deelname periode de waarde van de obligaties niet objectief of moeilijk te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de obligaties wordt gevormd en geen objectieve waardering van de obligaties plaatsvindt. Het risico bestaat dat de obligaties niet, beperkt, of niet tegen een reële waarde handelbaar zijn, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie wenst te verkopen, geen koper vindt. Dit betekent dat, als u als obligatiehouder niet langer kunt of wilt wachten met de verkoop van de obligatie, u uw obligatie tegen een lagere prijs moet verkopen dan u er zelf voor heeft betaald.



9. Tot slot

City Hotel Stadskanaal en Grand Café 't Raadhuis hebben de potentie om verder te groeien én om nog meer moois te bieden. Het is geweldig als u besluit obligatiehouder te worden. De obligatielening wordt naar verwachting per 1 september 2023 uitgegeven. Wij verwelkomen u graag! Niet alleen als obligatiehouder, maar ook als gast en ambassadeur in het hotel, het grandcafé en natuurlijk in Stadskanaal. Op die manier kunt u zelf ervaren hoe bijzonder en uniek deze locatie is.

Hoe neemt u deel?

Als u na het lezen van dit informatiedocument* besluit te willen deelnemen in de obligatielening, dan kunt u dit bij ons aangeven. Dat doet u door uw persoonlijke gegevens te mailen naar marc@hotel-stadskanaal.nl. Natuurlijk kunt u deze ook altijd persoonlijk afgeven. Voor vragen en overleg kunt u Marc van Kempen bereiken via 06 – 28 64 23 05. Bij deelname ontvangt u van ons een deelnameformulier en de daarbij behorende bijlage(n) via Van der Meer Accountants & Adviseurs, Het Servicekantoor en Dijkstra Jansen Bergman Notarissen.

**Dit informatiememorandum bevat informatie over de door M. van Kempen Vastgoed B.V. uit te geven obligatielening.*

De door u ontvangen brief en dit informatiememorandum zijn strikt persoonlijk en niet bedoeld voor reclamadoeleinden of om door te sturen aan derden.



Dhr. Harald Nanninga

Voorzitter Raad van Advies
Dhr. Robert Berting



Dhr. Grady Hofstra

Lid Raad van Advies
Dhr. Frans Muller



Mevr. Bep Bergman



CITYHOTEL

STADSKANAAL



Er is bij ons veel mogelijk:



Meerdaagse arrangementen
Drenthe-Groningen arrangement
Feestelijke en zakelijke bijeenkomsten
Groepen en verenigingen

Heerlijk eten in ons restaurant



DRENTHE

GRONINGEN

Informeer naar de mogelijkheden.