

Informatiememorandum

BeursBulletin.nl Obligatie

van BeursBulletin.nl B.V.

Belangrijkste informatie over de belegging

Dit document is opgesteld op 30 mei 2019.

VERSIE 25-07-2019

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.



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



BeursBulletin.nl B.V. geeft effecten uit in de zin van artikel 5:2 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) aangezien de Obligaties overdraagbaar zijn. Er is geen sprake van prospectustoetsing door de AFM als bedoeld in artikel 5.2 Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM. Dit omdat de Vrijstellingsregeling Wft van art. 53 lid 2 geldt en dan is geen prospectustoetsing vereist.



Wat wordt er aangeboden en door wie?

De deelname in BeursBulletin.nl Obligaties wordt aangeboden door BeursBulletin.nl B.V. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de BeursBulletin.nl Obligatie.

De uitgevende instelling beoogt obligaties uit te geven als financiering van BeursBulletin.nl B.V.

De uitgevende instelling gebruikt de middelen voor de aanschaf van onroerend goed met als doel deze te verhuren en plaatst kapitaal bij Stichting Administratiekantoor Beursbulletin.nl (ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder het nummer 34236357) met als doel dit te beleggen middels bewezen beleggingsstrategieën.

De zeer brede spreiding (diverse aandelen- en optiestrategieën alsmede 30 verschillende indices) in combinatie met verhuurd vastgoed draagt bij aan het spreiden van het risico en het verhogen van het rendement.

De looptijd is variabel: u kunt iedere maand besluiten de obligatie te beëindigen en te laten terugbetalen.

Tot zekerheid van terugbetaling geldt het onroerend goed (100% eigendom van BeursBulletin.nl B.V. en vrij van hypotheek) en de middelen van de Stichting Administratiekantoor Beursbulletin.nl.

BeursBulletin.nl B.V., gevestigd aan de Rokebrandlaan 2 in Blaricum en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder het nummer 34243258.

De website van de aanbieder is www.beleggen.com

.....

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 participaties is afhankelijk van de winst die het beleggingsobject BeursBulletin.nl 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 BeursBulletin.nl B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Lagere resultaten dan verwacht in het beleggingsobject
- Afname van de waarde van de beleggingen
- Hogere kosten dan verwacht in BeursBulletin.nl B.V.



De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw participatie 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 participatie 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".

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De BeursBulletin.nl Obligaties worden aangeboden aan particuliere beleggers.

De BeursBulletin.nl Obligatie zijn geschikt voor beleggers die willen beleggen in bedrijfsobligaties en bereid zijn hun inleg te verliezen.

De BeursBulletin.nl Obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die een veilige belegging zoeken zoals staatsobligaties.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie door vreemd vermogen ter beschikking te stellen aan BeursBulletin.nl B.V.

De nominale waarde van de participaties is € 5000,-.

De intrinsieke waarde van de participaties is ook € 5000,- bij uitgifte van de obligaties.

De prijs van de obligatie is € 5000,-.

Deelname is mogelijk vanaf 1 obligatie van € 5000,-.

De datum van uitgifte van de participaties is 01-mei-2019.

De participaties kunnen per de eerste van iedere kalendermaand worden beëindigd.

Het verwachte rendement per jaar is 8%.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement". De rente op de obligaties is [vermelding van de rente op jaarbasis] per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.



Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. Bovenop uw inleg betaalt u 0% aan emissiekosten.

Bij aankoop betaalt u dus geen kosten. Bij verkoop van uw participatie betaalt u 1% kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,00 gebruikt om kosten af te dekken. € 1 wordt geïnvesteerd in het werkkapitaal van BeursBulletin.nl B.V. voor verdere investering.

Uw inleg behoort tot het vermogen van BeursBulletin.nl B.V.

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

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.

Er wordt belegd volgens de strategie die tevens wordt gebruikt voor de BFM ModelPortefeuilles met een verwacht rendement van minimaal 8% gemiddeld per jaar aangevuld met andere bewezen strategieën en beleggingen in zakelijk vastgoed voor een bredere risicospreiding.

Uitgangspunt is een zeer brede spreiding over diverse bewezen strategieën.

De afgelopen jaren zijn zeer veel uren besteed aan het door ontwikkelen van de verschillende aandelen- en optiestrategieën, zodat deze volledig geautomatiseerd kunnen worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de menselijke factor verder gereduceerd.

De modelportefeuilles zijn gebaseerd op diverse, elkaar aanvullende beleggingsstrategieën. Deze strategieën hebben we in samenwerking met Finodex ontwikkeld, getest en vervolgens geautomatiseerd tot handelssystemen.

Het automatisch handelssysteem is uitvoerig in de praktijk getest en leverde vanaf 1 januari



2007 een gemiddeld rendement op van 7,5% tot 18%* per jaar inclusief alle kosten. Bij deze rendementen mag u ook nog het dividendrendement optellen. Het risico was overigens veel lager dan bij de AEX:

2007-2018	BFM Modelportefeuilles			AEX-index
	€100k	€250k	€500k	
Rendement* per jaar	7,5%	16,0%	12,8%	-0,4%
Risico	9,0%	10,7%	9,0%	12,9%

*Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Deze rendementen zijn gebaseerd op testresultaten.

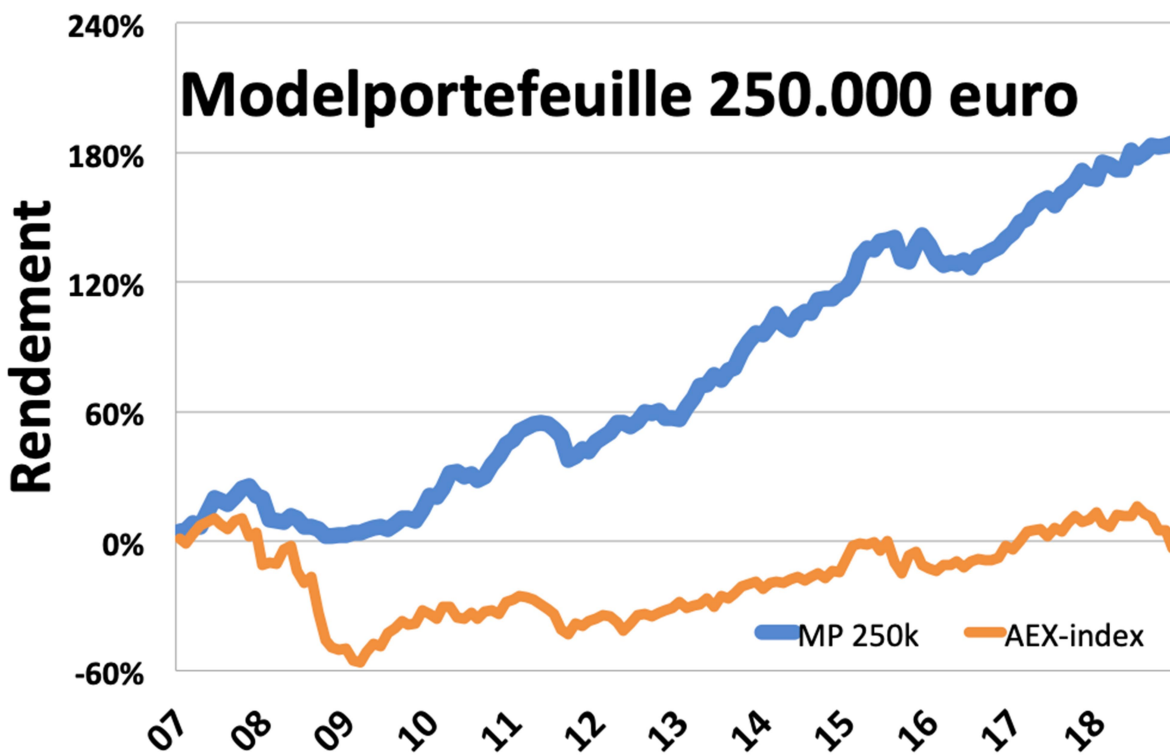
	Rendement	ROI/jr	ROI AEX	ROI AEX/jr
YTD	16,0%	16,0%	-13,4%	-13,4%
3 month	10,3%	10,3%	-14,4%	-14,4%
1 Year	25,8%	25,8%	-12,5%	-12,5%
2 Year	54,4%	27,2%	-1,0%	-0,5%
3 Year	45,5%	15,2%	7,4%	2,5%
5 Year	107,8%	21,5%	15,5%	3,1%
Since start	184,5%	16,0%	-4,3%	-0,4%

Modelportefeuille met een startkapitaal van € 250.000 gemeten op 24-12-18

Gekozen is om deze beleggingen onder te brengen in een BV met compensabele verliezen zodat de belastingdruk vermindert wat ten goede komt aan het opbouwen van reserves zodat fluctuaties in het resultaat makkelijker kunnen worden opgevangen wat ten goede komt aan de obligatiehouders.

Het grootste deel van het rendement boven 8% zal gebruikt worden om reserves op te bouwen. Slechts in beperkte mate zal er dividend worden uitgekeerd en alleen wanneer het eigen vermogen positief is.





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 14 maart 2003 en gevestigd in Blaricum. Het adres van de uitgevende instelling is Rokebrandlaan 2, 1261WV Blaricum. De website van de uitgevende instelling is www.beursbulletin.nl.

Contactpersoon: de heer Harm van Wijk • tel. 035- 737 0440 • harm@BeursBulletin.nl De uitgevende instelling wordt bestuurd door haar directeur de heer H.P. van Wijk. De aanbieder BeursBulletin.nl B.V. heeft één aandeelhouder.

Alle aandelen worden via Eutrada BV gehouden door de heer H.P. van Wijk

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: het ontwikkelen en (doen)



produceren van concepten voor alle financiële media, alsmede de exploitatie daarvan onder meer via het internet.

Nadere informatie over de risico's

marktrisico: het risico bestaat dat uw inleg teniet gaat omdat de waarde van de beleggingen lager is dan verwacht. Dit betekent dat geen of lager rendement behaald wordt of de waarde van uw participatie lager dan de nominale waarde wordt.

Belangenconflicten: er is een risico op belangen van de beheerder die conflicteren met de belangen van de beleggers omdat beheerder belang heeft bij het in stand houden van de onderneming.

Exit risico: er is sprake van het risico op lager rendement omdat er op het moment van aflossing van de obligatie onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn door tegenvallende inkomsten uit het beleggingsobject. Dit betekent dat er later dan verwacht of tegen een andere koers dan verwacht afgelost kan worden.

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt eenmaal per kwartaal. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat uw rendement lager uitkomt dan verwacht.

In geval van faillissement hebben alle obligatiehouders in gelijke mate voorrang op de uitbetaling van het rendement en de terugbetaling van de obligaties. Dit betekent voor u dat u voorrang heeft op de aandeelhouder en alle obligatiehouders gelijk worden behandeld.

Beperkt eigen vermogen: het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt maximaal € 5.000.000,-.



Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle participaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is niet nader vastgesteld.

De opbrengst wordt gebruikt voor het beleggen in vastgoed en in beleggingen via de Stichting Administratiekantoor Beursbulletin.nl

Vanwege het liquide karakter van aandelen zal het grootste deel van de te beleggen middelen in aandelen worden geïnvesteerd.

Van de opbrengst wordt € 0,- gebruikt voor kosten.

De opbrengst is voldoende voor een belegging van € 5.000.000,- in het beleggingsobject.

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.

Het verwacht rendement bedraagt 8% per jaar zijnde de rente uitkeringen aan de obligatiehouders exclusief de eventuele bonus bij eerdere aflossing.

De belegger ontvangt de rente per kwartaal achteraf en de aflossing bij beëindiging van de obligatielening.

De obligatielening kan per eerste van iedere kalendermaand worden beëindigd.

De hoogte van de uitkering is volledig afhankelijk van het resultaat van de beleggingsobjecten over de gehele looptijd.

De investering levert naar verwachting genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden. Het rendement wordt anders (gedeeltelijk) 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 *Gegevens uit de jaarstukken van BeursBulletin.nl B.V.*

BALANS

De datum van deze informatie is 31 december 2018

Het eigen vermogen bedraagt € -62 395,- en bestaat uit:

Geplaatst kapitaal € 18 000,-

Overige reserves € - 80 395,-

Het vreemd vermogen bedraagt € 211 266,- en bestaat uit:

Langlopende schulden € 163 177,-

Kortlopende schulden € 48 089,-

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is negatief 0/100. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 0/100.

Het werkkapitaal bedraagt € 66 968,- en bestaat uit:

Vorderingen € 11 050,-

Liquide middelen € 7 829,-

Kortlopende schulden € 48 089,-

Het bedrag aan leningen is € 163 177,-. Dit betreft een lening van Stichting Administratiekantoor Beursbulletin.nl voor de aanschaf van een vastgoedbelegging. Er wordt geen additionele financiering aangetrokken.

ZEKERHEDEN

De uitgevende instelling heeft geen garanties verleend.

RESULTATENREKENING

De volgende informatie ziet op 31 december 2018 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt € 21 166,-

De operationele kosten over deze periode bedragen € 3443,-

De overige kosten over deze periode bedragen € 9 162,-

De netto winst over deze periode bedraagt € 9 061,-



Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 1-juni-2019.

De uitgiftedatum van de participaties is per de eerste van iedere kalendermaand.

Indien het fonds is voltekend zal de plaatsing worden opgeschort.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: via de verklaring van deelname die bij het Informatiememorandum wordt verstrekt. Zie <http://beleggen.com/formulier>

