

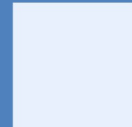
Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Belangrijkste informatie over de belegging

OSAIO Woning Obligaties 2025

van OSAIO B.V.



Dit document is opgesteld op **08-apr-2025**

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 **OSAIO Woning** Obligaties 2025 worden aangeboden door OSAIO B.V. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de **OSAIO Woning Obligaties 2025**.
Hierna ook te noemen Obligaties.

De uitgevende instelling **koopt, onder de opschortende voorwaarde dat de ouderen er niet meer wonen, woningen van ouderen tegen een vooraf bepaalde prijs. Daarbij wordt de koopsom in maandelijkse voorschotten en een eindafrekening betaald. OSAIO koopt de (rechten op) woningen aan om rendement te behalen uit de waardeinstijging van de woningen.**

De website van de aanbieder is **www.osaio.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 OSAIO B.V. 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 OSAIO B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

Het risico dat de aanwending van de inleg van de obligatiehouders in de toekomst anders zal plaatsvinden dan in dit Informatiedocument in het vooruitzicht gesteld werd. Tijdens de looptijd van de obligaties kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor de uitgangspunten, waarvan bij de samenstelling van dit Informatiedocument is uitgegaan, zich

wijzigen. Daarbij kan er bijvoorbeeld ook sprake zijn van kostenoverschrijdingen omdat deelnemers een zeer hoge leeftijd bereiken. De uitgevende instelling zal in het algemeen over een zekere mate van flexibiliteit en vrijheid kunnen beschikken in de bestemming en het gebruik van de door haar aangetrokken middelen, alsmede om te beslissen over de bedragen en de planning van de werkelijke uitgaven. De uiteindelijk verdeling van aanwending van de inleg van gelden van obligatiehouders door de uitgevende instelling zal uiteindelijk afhangen van veel verschillende factoren. Zo kan bijvoorbeeld, bij verminderde financieringsmogelijkheden, slechts op beperkte schaal onroerend goed worden aangekocht. Anderzijds kan een te grote post liquide middelen het totale rendement voor obligatiehouders negatief beïnvloeden.

Het risico dat concurrenten woningen kopen tegen een hogere koopsom dan OSAIO biedt. De vastgoed- en investeringsmarkten zijn competitieve sectoren waar andere spelers concurreren in onderzoek, ontwikkeling en uitvoering. Concurrenten van OSAIO kunnen wedijveren bij de aankoop van woningen van ouderen. Ervaring en strategisch inzicht bepalen voor een groot gedeelte de positie die wordt ingenomen tussen deze spelers. Bovendien vormen ook human resources, het op efficiënte wijze rekruteren en behouden van gekwalificeerd personeel c.q. contractpartners en de hoogte van het aangetrokken kapitaal, de sterktepositie van een onderneming. Ontwikkelingen bij concurrenten kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling van de inkoop van woningen van ouderen door OSAIO voorbijgestreefd wordt.

Het risico dat woningen in waarde dalen als gevolg van algemene economische veranderingen of veranderingen in de omgeving van de woningen. OSAIO ontvangt dan een lagere opbrengst bij de verkoop ervan. Voorts is de kans aanwezig dat bij aangekochte woningen van OSAIO B.V. het (tijdelijk) onmogelijk is om woningen te verkopen bijvoorbeeld vanwege bepaalde omstandigheden en ontwikkelingen van de woningmarkt. Het risico bestaat dat wanneer aan het einde van de looptijd van de obligaties er nog woningen te koop staan, de obligatiehouders de hoofdsom en/of rente van de obligaties niet (tijdig) terug kunnen krijgen.

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 uw tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

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.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De **OSAIO** Woning Obligaties worden aangeboden aan natuurlijke personen en rechtspersonen, waaronder bestaande of nieuw geworven relaties van OSAIO. **De obligaties worden daarnaast ook aangeboden aan (rechts-)personen die online, telefonisch of op andere wijze zelf contact (doen) opnemen met OSAIO vanwege deze aanbieding.**

De **OSAIO** Woning Obligaties 2025 zijn geschikt voor beleggers die **voldoende kennis hebben van de activiteiten en markten van de onderneming, die de documentatie van OSAIO voldoende begrijpen en onderschrijven, die op zoek zijn naar een relatief hoger rendement op vermogen tegen een relatief hoger risicoprofiel dan gemiddeld en die op basis daarvan willen investeren in de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt op basis van nieuwe bedrijfsmodellen en die per maand het rendement op hun Investering willen ontvangen.**

De **OSAIO** Woning Obligaties 2025 zijn niet geschikt voor beleggers die **onvoldoende kennis of ervaring hebben met de aankoop en het verkopen van woningen** of **die dit Informatiedocument of de onderneming OSAIO niet goed begrijpen. De obligaties zijn ook niet geschikt voor beleggers die over onvoldoende reserves beschikken om verliezen op of vanwege dit product ruimschoots te kunnen dragen.**

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is €1,00.

De intrinsieke waarde van de obligaties is €1,00.

De prijs van de **obligatie** is €1,00.

Deelname is mogelijk vanaf €5.000,00.

De datum van uitgifte van de obligaties is **10-apr-2025**.

De looptijd van de obligaties is **maximaal** 20 jaar met een minimum looptijd van 2 jaar en vervolgens zijn de obligaties opzegbaar met een opzegtermijn van 6 maanden.

De rente op de obligaties is 7,2 % 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 **10**.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u 0 euro aan emissiekosten **Click here to enter text.** .

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u maximaal 5% aan kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt **0,43 euro** gebruikt om kosten af te dekken. 0,57 euro wordt geïnvesteerd in de aankoop van woningen en in **aflossing, dan wel in herfinanciering van (af-)lopende obligaties.**

Uw inleg behoort tot het vermogen van OSAIO B.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina **9**.

Nadere informatie over de belegging

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

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

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties

De aanbieder is een **besloten vennootschap**, opgericht op **12-jan-2024** en gevestigd in Cuijk onder het KvK-nummer 92656730. Het adres van de aanbieder is Louis Jansenplein, 3a 5431 BV Cuijkstraat. De website van de uitgevende instelling is <https://osaio.nl>

Contactpersoon: Jan Huijnk j.huijnk@home.nl 06-51587314

De aanbieder wordt bestuurd door Kirov BV, op haar beurt bestuurd door Jan Huijnk.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de aanbieder: het maken van rendement door de waardeestijging op onroerend goed, middels het verwerven van het recht van levering (voor zichzelf of voor een aan te wijzen derde) van woningen van ouderen onder de opschortende voorwaarde dat die er ouderen er niet wonen. Maandelijks worden er voorschotbetalingen op de koopsom betaald. Wanneer het leveringsrecht ingaat, wordt de woning doorverkocht.

De aanbieder is opgericht op **12-jan-2024** en gevestigd in Cuijk onder het KvK-nummer 92656730. Het adres van de aanbieder is Louis Jansenplein 3a, 5431 BV Cuijk. De website van de aanbieder is <https://osaio.nl>

Contactpersoon: Jan Huijnk, j.huijnk@home.nl 06-51587314

De aanbieder wordt door Kirov BV, die op haar beurt bestuurd wordt door Jan Huijnk.

De aandeelhouders van de aanbieder zijn
Kirov BV, bestuurd door Jan Huijnk en Reneos Holding BV, bestuurd door Rene Os.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op **12-jan-2024** en gevestigd in Cuijk onder het KvK-nummer 9265730. Het adres van de uitgevende instelling is Louis Jansenplein 3a, 5431 BV Cuijk. De website van de uitgevende instelling is <https://osaio.nl>.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Kirov BV, op haar beurt bestuurd door Jan Huijnk.

[Click here to enter text.](#)

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: **“OSAIO” en “Verkoop uw huis en blijf wonen”**

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: OSAIO is bedoeld voor oudere woningeigenaren (70+) die hun inkomen willen aanvullen door een gedeelte van hun overwaarde op de woning op te nemen. Dat gebeurt in maandelijkse voorschotbetalingen op de koopsom. De verkoop aan OSAIO, of aan een door OSAIO aan te wijzen derde, kan pas plaatsvinden wanneer de eigenaren niet langer in de woning wonen. De vooraf bepaalde koopsom geeft, in combinatie met een te verwachten woningwaarde stijging, aan OSAIO de mogelijkheid om de rentekosten van de maandelijkse voorschotbetalingen te compenseren en een rendement te behalen.

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

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:
Zie de belangrijkste activiteiten van de aanbieder op pagina 4.

Het bedrijfsmodel van OSAIO is gericht op de langere termijn. Een van de hoofdpunten van dit bedrijfsmodel is dat investeerders investeren in een bedrijf met langjarige overeenkomst met de doelgroep, die in staat gesteld wordt om de overwaarde van hun woning te gebruiken. OSAIO zal haar inkomsten realiseren uit de aankoop van woningen op termijn, te weten de termijn waarop de woningeigenaren nog in hun woning willen blijven wonen, door de doorverkoop van woningen wanneer de eigenaren niet langer in de woning wonen.

Nadere informatie over de risico's

Waardedaling woningen: het risico bestaat dat de woningen bij verkoop minder opleveren dan verwacht werd omdat de waardevermindering van de woningen op een gegeven moment tegenvalt of zelfs negatief kan zijn. Dit betekent dat OSAIO minder of niets verdient op de uitstaande overeenkomsten die dan afgewikkeld moeten worden. Dat houdt in dat OSAIO liquiditeitsproblemen zou kunnen krijgen waardoor verplichtingen van OSAIO niet nagekomen kunnen worden, zoals bijvoorbeeld dat de obligatierente of -aflossing niet of slechts in beperkte mate uitbetaald kunnen worden.

Inflatie: het risico bestaat dat de inflatie toeneemt met de daarbij behorende geldontwaarding omdat het heersende vertrouwen in de Europese economie en de monetaire verruimingsronde kan leiden tot een sterk toenemende inflatieverwachting en daarmee gepaarde geldontwaarding. De uitgevende instelling heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van een eventuele inflatie. Dit betekent dat mede ten gevolge van een toenemende inflatie de reële ontwikkeling van woningprijzen kan dalen en een negatief effect kan hebben op het rendement dat met uw investering behaald kan worden.

Afhankelijkheid van personeel: het risico bestaat dat de uitgevende instelling er niet in slaagt om het nodige personeel of contractpartners aan te (doen) trekken of om dergelijke noodzakelijke expertise te ontwikkelen omdat huidige deskundige werknemers of functionarissen op elk ogenblik hun dienstverband of samenwerking kunnen beëindigen. Ook kan het langer duren dan verwacht voordat de uitgevende instelling geschikt personeel of contractpartners kan (doen) aantrekken. Dit betekent dat dit een nadelig effect kan hebben op de perspectieven op succes van de uitgevende instelling en op het rendement dat met uw investering behaald kan worden.

Financieringsrisico: er is sprake van een financieringsrisico omdat mogelijk additionele financiering nodig is naast de opbrengst van de aanbieding om de Investering te kunnen doen, terwijl deze financiering of de voorwaarden daarvan nog onzeker zijn en het ontbreken van financiering of het afsluiten tegen minder gunstige voorwaarden een wezenlijke invloed heeft of kan hebben op de winst van de uitgevende instelling en/of de uitkering van het rendement aan beleggers. Afhankelijk van de feitelijke operationele kosten, de geldende marktomstandigheden, de optimalisatie van rendement en risico naar de visie van de uitgevende instelling of de (verwachte) liquiditeitsontwikkeling, kan de uitgevende instelling er voor kiezen om bij financiële ondernemingen of overige financiers (mezzanine of langlopende) (her-)financiering aan te trekken. De uitgevende instelling behoudt zich daarbij steeds het recht voor om, in welke omvang of in welke vorm dan ook, naar eigen inzicht vormen van hefboomfinanciering(en) te (doen) arrangeren. Dit betekent dat als de uitgevende instelling bij de aanbieding en plaatsing van haar producten, waaronder de effecten, minder investeringen en vermogen zal weten aan te trekken dan uiteindelijk als renderend moet worden beschouwd, de kosten vanwege additionele financiering kunnen toenemen, wat een negatief effect kan hebben op de winst van de uitgevende instelling en op het rendement dat met uw investering behaald kan worden. De aanbieding van de obligaties zal ook doorgang vinden indien er voor minder wordt ingeschreven dan de verwachte opbrengst/rekenvoorbeeld vermeld in dit Informatiedocument. Indien plaatsing van de obligaties niet (voldoende) succesvol is, dienen de gemaakte kosten (waaronder de opstart-transactie- en bedrijfskosten)) mogelijk door een kleinere groep van obligatiehouders/investeerders te worden opgevangen.

Vervroegde aflossing of terugkoop: er is sprake van het risico op vervroegde aflossing of terugkoop omdat de uitgevende instelling steeds gerechtigd is tot – geheel of gedeeltelijke – vervroegde aflossing of terugkoop. Dit recht geldt per obligatie of anderszins effect of andere financiering. Dit betekent voor u als belegger dat bij vervroegde aflossing of terugkoop van effecten het risico bestaat dat u voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoegen moet nemen dan het rendement dat u behaalt.

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt nadat de relevante onderhouds- en exploitatiekosten, alle belastingen en heffingen van overheidswege, de verkoopkosten en andere uitgaven zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat de uitgevende instelling mogelijk niet in staat is om het verwachte rendement uit te keren.

In het geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van rendement op obligaties: Belastingdienst.

Dit betekent voor u dat de uitgevende instantie mogelijk niet in staat is de obligatierenten en -aflossingen uit te keren.

Beperkt eigen vermogen: het eigen vermogen van de uitgevende instelling is negatief ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen ontbreekt waardoor bij tegenvallende resultaten of tegenvallende plaatsingen van obligaties 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.

Overige risico's

Wetgeving, politiek en fiscaal: het risico bestaat dat er wijzigingen plaatsvinden van (interpretatie van) wetgeving omdat de invloed van politiek, regelgeving en rechtspraak in Europa en in Nederland een onzekere factor is, in het bijzonder ook vanwege (semi-) overheden en wet- en regelgeving op het gebied van economische ordening en financiële markten. Daaronder vallen ook (veranderende) opvattingen van de Europese en Nederlandse wet- en regelgever(s) en die van de Autoriteit Consument & Markt ('ACM'), de Autoriteit Financiële Markten ('AFM') en De Nederlandsche Bank ('DNB') als toezichthouders op naleving daarvan en als verstrekkers van vergunningen of goedkeuringen voor ondernemingen.

Daarnaast is het niet onmogelijk dat de fiscale behandeling van de effecten in de toekomst door nieuwe regelgeving zal verslechteren of dat de belastingdruk van de uitgevende instelling door nieuwe regelgeving of een andere interpretatie van (bestaande) fiscale regelgeving hoger zal uitvallen dan verwacht. Het is daardoor mogelijk dat door investeerders additionele belastingen verschuldigd worden, inclusief eventuele bronheffingen met betrekking tot betaalbaar gestelde uitkeringen, die niet voorzienbaar waren ten tijde van het uitbrengen van dit Informatiedocument of ten tijde van aankoop, waardering of verkoop. Te denken valt onder andere aan de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, omzetbelasting, overdrachtsbelasting, vermogensrendementsheffing en erfbelasting. Dit betekent dat wijzigingen van (interpretatie van) bepalingen ten aanzien van ruimtelijke ordening, bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscaliteit, arbeidsomstandigheden en de toezichtwetgeving (na 2025) een negatieve invloed kunnen hebben op de performance van de uitgevende instelling en het succes bij de uitgifte van nieuwe producten en deze juridische, financiële en/of fiscale consequenties kunnen hebben voor het rendement van uw investering.

Belangenconflicten: er is een risico op belangen van de bestuurder die conflicteren met de belangen van de beleggers omdat de bestuurder van de uitgevende instelling (en ook de uiteindelijke natuurlijke persoon bestuurder daarvan) tevens bestuurder (en aandeelhouder) is van andere entiteiten in de groep (waaronder, behalve van de holding vennootschap Reunion Ventures zelf, ook (middellijk) van de Beheerder, Hestiva Platforms, Dotswan en Leadmind, zowel als van RAW Idea als van Reunion International S.A., mede als bestuurder van Stichting De Bewaarder als beheerder van de rekening derdengelden van Bewaarder voor alle bedrijfsactiviteiten van de groep, waaronder Thuisborg), wat er toe kan leiden dat er belangenconflicten kunnen ontstaan tussen de rechten en plichten die de bestuurder heeft jegens de uitgevende instelling, en de rechten en plichten die ontstaan jegens de beleggers en/of de andere betrokken groepsentiteiten. Er is een risico op belangen van andere gelieerde partijen die conflicteren met de belangen van de beleggers omdat niet is uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerkingen en/of transacties met deze entiteiten en/of betrokken derden zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. Deze samenwerkingen en transacties worden evenwel waar mogelijk uitgevoerd onder gebruikelijke, marktconforme voorwaarden en onafhankelijke taxaties of met een niveau van professionaliteit die van een onderneming met de omvang van Thuisborg verwacht mag worden. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de bestuurder van de uitgevende instelling handelen in het belang van de uitgevende instelling. De bestuurder of andere gelieerde partijen kunnen een belang hebben bij het resultaat van een ten behoeve van de belegger verrichte activiteit, dat verschilt van het belang van de beleggers bij dit resultaat. Dit betekent dat samenwerking en transacties tussen gelieerde partijen, en transacties met een (potentieel) belangenconflict zowel een positief als negatief effect kunnen hebben op de performance van de uitgevende instelling in het algemeen en op het rendement dat met uw investeringen behaald kan worden.

Vervroegde aflossing of terugkoop: er is sprake van het risico op vervroegde aflossing of terugkoop omdat de uitgevende instelling steeds gerechtigd is tot – geheel of gedeeltelijke – vervroegde aflossing of terugkoop. Dit recht geldt per obligatie of anderszins effect of andere financiering. Dit betekent voor u als belegger dat bij vervroegde aflossing of terugkoop van effecten het risico bestaat dat u voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat u behaald zou hebben indien de effecten niet vervroegd zouden zijn afgelost of teruggekocht.

Rangorde uitbetaling: uitkering van het rendement gebeurt nadat de relevante onderhouds- en exploitatiekosten, alle belastingen en heffingen van overheidswege, de verkoopkosten en andere

uitgaven (zoals hierna in dit Informatiedocument beschreven onder 'Nadere informatie over het rendement') zijn voldaan. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat de uitgevende instelling mogelijk niet in staat is om het verwachte rendement uit te keren. In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de obligaties: vorderingen van de Belastingdienst. Dit betekent voor u dat de uitgevende instelling mogelijk niet in staat is om het rendement of zelfs (een deel van) uw inleg uit te keren.

Doorverkoop: het risico bestaat dat er op een bepaald moment een discrepantie bestaat tussen vraag en aanbod en dat een belegger zijn effecten niet kan doorverkopen omdat de kans aanwezig is dat de uitgevende instelling bij bemiddeling geen opvolgende koper kan vinden en/of dergelijke effecten ook zelf niet meer kan terugkopen. Dit risico wordt vergroot vanwege het feit dat de effecten niet verhandeld worden op een gereguleerde markt. Daarnaast bestaat het risico dat de uitgevende instelling effecten niet voortijdig kan of wil aflossen of terugkopen (bijvoorbeeld door gebrek aan liquiditeit). Dit betekent dat u dan uw investering in effecten langer aan moet houden dan op dat moment door u wenselijk wordt gevonden.

Gebruik inleg effecten: het risico bestaat dat de verkoop van woningen door OSAIO (nog) niet voldoende geld oplevert om daaruit het verwachte rendement volledig te kunnen vergoeden.. In dat geval zal het rendement (geheel of gedeeltelijk) worden vergoed door de uitgevende instelling, al dan niet uit de inleg van andere investeerders. Dit betekent dat bij het (tijdelijk) uitblijven van voldoende verkoopinkomsten voor de uitgevende instelling, de rendementsuitkeringen en/of de aflossingen van de obligaties, tot aan het moment van voldoende inkomsten (uit verkoop van woningen, kunnen worden gefinancierd met de inleg op de effecten zelf en/of opvolgende of voorafgaande aanbiedingen van effecten. De uitgevende instelling beschikt over een zeker mate van flexibiliteit en vrijheid in de bestemming en het gebruik van de door haar aangetrokken middelen, alsmede om te beslissen over de bedragen en de planning van de werkelijke uitgaven.

Informatie: het risico bestaat dat de door, namens, vanwege of ten behoeve van de uitgevende instelling verstrekte informatie niet juist, ontijdig en/of onvolledig is. De uitgevende instelling kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor situaties, eigenschappen of omstandigheden die zich op enig moment (kunnen) voordoen en waar de uitgevende instelling niet, ontijdig of onvolledig kennis van heeft kunnen nemen. De uitgevende instelling heeft de nodige zorg betracht bij het (doen) verstrekken en onderzoeken van deze informatie. In geval van enige mogelijke afwijking tussen de voorwaarden van de effecten en de informatie in dit informatiedocument, heeft de tekst in de voorwaarden van de effecten voorrang.

De aannames en verwachtingen die in dit Informatiedocument worden genoemd zijn voor zover als mogelijk gebaseerd op actuele informatie en op de meest recente ervaring gebaseerde aannames. Omdat deze kunnen verschillen van de informatie die vooraf danwel na de aanbieding van een product tot op de dag van publicatie van dit Informatiedocument aan de Uitgevende Instelling (volledig) bekend was of aan investeerders verstrekt werd, treedt de informatie in dit Informatiedocument in de plaats van alle eerder verstrekte informatie met betrekking tot de obligaties of de betrokken vennootschappen of Investerings waar ze betrekking op hebben. Dat geldt ook in die gevallen waarin eerder verstrekte informatie – op zichzelf of in onderlinge samenhang – tegenstrijdig is (geweest) met later of anderszins verstrekte informatie.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt naar verwachting €1.000.000

De opbrengst kan eventueel ook hoger zijn, afhankelijk van het succes van de obligatieaanbieding.

De opbrengst wordt gebruikt voor **a)** aanbetalingen voor de op termijn aan te kopen woningen, **b)** voor rentebetalingen op de obligaties, **c) de operationele kosten van bedrijfsvoering van OSAIO**. Van de opbrengst wordt **20%** van de verwachte opbrengst, ofwel een bedrag van €200.000 gebruikt voor kosten **gespecificeerd als volgt: Werving €70.000, Overhead €80.000 en overige kosten €50.000.**

De opbrengst is . voldoende voor de te betalen aanbetalingen op de koop van woningen, de wervingskosten, de overheadkosten en de rentenbetalingen op de obligaties en overige kosten.

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

Deze kosten bestaan uit wervingen en overhead en overige kosten en bedragen **naar raming** €200.000.

Deze kosten worden gefinancierd uit de **obligaties opbrengst**.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 7,2% op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente maandelijks, waarbij de uitgevende instantie de mogelijkheid heeft voor een periode van maximaal 12 maanden de renten per kwartaal te betalen. Zie daarvoor 5.3 van de Obligatie Akte.

De eindaflossing bedraagt de nominale waarde van de obligatie en vindt plaats na 20 jaar of zoveel eerder OSAIO of de obligatiehouder de obligatie opzegt. De Obligatiehouder kan vanaf het tweede jaar de obligatie opzeggen, met een opzegtermijn van 6 maanden (Artikel 6.3 Obligatie Akte). OSAIO is steeds gerechtigd de Obligaties op te zeggen (Artikel 6.4. Obligatie Akte).

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

Het rendement wordt vergoed uit de inleg van (andere) beleggers tot het moment dat er voldoende inkomsten uit woningverkoop zijn.

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 17 januari 2024. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 15 februari 2025.

Het eigen vermogen bedraagt -€111.044 en bestaat uit:

- kapitaal €10.000
- Reserves -€121.044
- De reserves bestaan uit resultaat boekjaar 2024 €-86.323 en resultaat lopend boekjaar €34.721

Het vreemd vermogen bedraagt €184.400 en bestaat uit:

- langlopende schulden €154.000
- kortlopende schulden €30.000

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

Het werkkapitaal bedraagt €45.987 en bestaat uit:

- liquide middelen €2.655
- omzetbelasting €24.301
- kortlopende vorderingen €18.788

Het bedrag aan uitstaande leningen is **0**. **Er zijn geen leningen** die de **aanbieder** op **enige datum** afgelost moet hebben.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend . voor een bedrag van .

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op periode 15 februari 2024 tot 15 februari 2025 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt €0

De operationele kosten over deze periode bedragen €18.222

De overige kosten over deze periode bedragen €100.890

De netto winst over deze periode bedraagt -€119.112

Click here to enter text.

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

De opbrengst van de aanbidding is naar verwachting €1.000.000.

Het bedrag aan eigen vermogen dat **aan** aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is nul en bestaat uit:

–

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van .

Na de uitgifte van de **obligaties** is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen - 0/100.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal €1.045.987 en bestaat uit:

- liquide middelen €1.002.655
- omzetbelasting €24.301
- kortlopende vorderingen €18.788

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiddingsperiode begint op **10-apr-2025** en eindigt op **10-apr-2026**.

De uitgiftedatum van de obligaties is **10-apr-2025**.

De begindatum van aanbidding kan eventueel uitgesteld worden tot aan de dag waarop het informatiedocument via de site van de aanbieder verkrijgbaar wordt gesteld.

De uitgiftedatum van de obligaties is vanaf de begindatum van aanbidding.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: **Inschrijving op de obligaties is mogelijk gedurende de inschrijvingsperiode, zoals voor de obligaties is vastgesteld in de betreffende obligatievoorwaarden - De inschrijving op de obligaties geschiedt via het formulier, online of op schrift: - Online: inschrijving vindt online plaats door het online invullen van het formulier dat beschikbaar is op de website. Betaling op de obligaties vindt bij de inschrijving plaats via bankoverschrijving, overeenkomstig de obligatievoorwaarden. - Op schrift: Er kan ook ingeschreven worden op de aanbidding door een inschrijfformulier, juist en volledig ingevuld aan aanbieder te sturen, voorzien van de benodigde aanvullende documentatie (zoals een kopie van een geldig legitimatiebewijs of een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel). Inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst van een volledig ingevuld formulier met benodigde aanvullende documentatie. Voorts dient het deelnamebedrag binnen 10 werkdagen over gemaakt te worden- Na de inschrijving op schrift kan obligatiehouder het verzoek ontvangen om daarvan een bevestiging te ondertekenen. Deze bevestiging dient door of namens obligatiehouder rechtsgeldig (online) geaccordeerd of (schriftelijk) ondertekend te worden en aan OSAIO geretourneerd te worden - De periode van rendementsberekening van de obligaties vangt aan op de eerste dag na de maand van de ontvangst van het deelnamebedrag. Aanbieder behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgave van redenen verzoeken tot inschrijvingen te weigeren. In dat geval wordt investeerder daar schriftelijk van op de hoogte gesteld en wordt enig eventueel reeds door of namens investeerder of rechthebbende overgemaakt bedrag ter zake van de obligaties teruggestort naar de bankrekening van herkomst..**