

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Dividendtokens

van Mijn-vastgoed.nl B.V.

Dit document is opgesteld op **18-Apr.-2018**

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 dividendtokens worden aangeboden door Mijn-vastgoed.nl B.V. De aanbieder is eveneens de uitgevende instelling van de dividendtokens.

De uitgevende instelling heeft als doelstelling het ontwikkelen (en vervolgens exploiteren) van een online platform waarop aan Nederlandse beleggers proposities voor investering in vastgoed zullen worden aangeboden op basis van blockchaintechnologie. De ontwikkeling van het online platform wordt gefinancierd door uitgifte van crypto-tokens. Deze tokens geven de houder ervan recht op (uitsluitend) dividend dat Mijn-vastgoed.nl B.V. zal uitkeren als en zodra de exploitatie van het platform (na ontwikkeling daarvan) voldoende winst genereert. Hierdoor zullen de tokens kwalificeren als effect in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

De website van de aanbieder is www.mijnvastgoed.nl

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het rendement op de dividendtokens is afhankelijk van de winst die Mijn-vastgoed.nl B.V. maakt en als dividend uitkeert. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Mijn-vastgoed.nl B.V. mogelijk niet in staat is rendement of zelfs het bedrag van uw inleg uit te keren zijn:

- Risico's tijdens de ontwikkeling van het online platform, waaronder vertraging in de realisatie of zelfs achterwege blijven van realisatie door tegenvallende financiële, juridische, technische of andere ontwikkelingen;
- Risico's tijdens de ontwikkeling ten aanzien van contractspartijen, waaronder faillissement en/of wanprestatie van door Mijn-vastgoed.nl B.V. ingeschakelde ontwikkelaars (of andere betrokken dienstverleners);

- Risico's tijdens de exploitatie, waaronder tegenvallend aanbod van beleggingswoningen op ons online platform of tegenvallende vraag naar investeringen in beleggingswoningen.
- Juridische risico's tijdens de exploitatie, waaronder risico's op voor de exploitatie nadelige wetswijzigingen en/of vertraging in de goedkeuring van een prospectus (voor zover benodigd).

De dividendtokens zijn verhandelbaar op nader te bepalen crypto exchanges (handelsplatformen). Desondanks kan het zijn dat er op bepaalde momenten geen koper voor uw dividend tokens zal zijn als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw investering te gelde kan maken en uw belegging langer aan moet houden, dan wel uw dividendtokens voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De dividendtokens worden aangeboden aan personen boven de 18 jaar. De dividendtokens zijn geschikt voor beleggers die de beschikbare informatiedocumenten (o.a dit document en de whitepaper) en de informatie beschikbaar op de website zorgvuldig hebben gelezen en begrepen en zich, waar nodig op basis van ingewonnen onafhankelijk advies, een afgewogen oordeel hebben gevormd over de dividendtokens en de hoge risico's die daaraan zijn verbonden EN bereid alsook financieel in staat zijn om deze hoge risico's te dragen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een dividendtoken.

De nominale waarde van een dividendtoken is EUR 0.02

De intrinsieke waarde (bij uitgifte) van een dividendtoken is EUR 0.02

De prijs (bij uitgifte) van een dividendtoken is EUR 0.02

Deelname is mogelijk vanaf EUR 250.

De datum van uitgifte van de **01-Jun.-2018**

De looptijd van de dividendtokens is **onbepaald** en eindigt uiterlijk op de datum waarop de vennootschap mijn-vastgoed.nl B.V. eindigt.

Het rendement is afhankelijk van de mate en snelheid waarmee Mijn Vastgoed winst zal weten te genereren en deze winst als dividend zal uitkeren.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 5.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Bij aankoop van uw dividendtokens betaalt u geen emissiekosten. Bij verkoop betaalt u mogelijk – afhankelijk van de crypto exchange – verkoop- of bemiddelingskosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Uw inleg wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling (en daarop volgende exploitatie) van het online platform en al hetgeen daaraan kan bijdragen alsmede eventueel in de aankoop van beleggingswoningen tijdens de exploitatie.

Uw inleg behoort na storting tot het vermogen van Mijn-vastgoed.nl
Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 4.

Nadere informatie over de belegging

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

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

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de dividendtokens

Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Kvk-registratie	69497540
Toepasselijk recht	Nederlands Recht
Adres	Burgemeester Koomansplein 1
Plaats	2231DA Rijnsburg
Contactpersoon	J. Mastenbroek
E-mail	info@mijnvastgoed.nl
Website	www.mijnvastgoed.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door J. Mastenbroek.

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is J. Mastenbroek.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: ontwikkelen en exploiteren van een online beleggingsplatform.

Nadere informatie over de risico's

Risico's tijdens de ontwikkeling.

Tijdsoverschrijding: Het is mogelijk dat de ontwikkeling van het platform langer duurt dan gepland. De huidige planning is ook meegenomen in de rendementsverwachting.

Daarom zou een tijdsoverschrijding betekenen dat Mijn-vastgoed.nl B.V. pas later winst kan maken en uitkeren dan gepland is.

Kostenoverschrijding: De mogelijkheid bestaat dat de ontwikkeling van het platform duurder uitvalt dan gepland. In het financiële plan worden de kosten duidelijk aangegeven maar de mogelijkheid van overschrijding bestaat altijd. Met de ontwikkelaars van de blockchaintechnologie zijn afspraken gemaakt over de kosten maar ook deze kunnen hoger uitvallen dan gepland. Dit zou betekenen dat Mijn-vastgoed.nl niet in staat is (tijdig) het platform te ontwikkelen waardoor de winstuitkering pas later plaats kan vinden.

Wettelijke risico's: Het risico bestaat dat de regelgeving met betrekking tot investeren, crypto currencies of vastgoed tijdens de ontwikkeling van het online platform verandert. Dit kan mogelijk negatieve effecten hebben op de winst en winstuitkering door Mijn Vastgoed.

Risico's van contractspartijen:

Faillissement blockchain ontwikkelaars: In het geval dat de blockchain ontwikkelaar (DJIP) failliet gaat voordat het platform ontwikkeld is in welk geval de Uitgevende Instelling een andere partij moet benaderen voor de ontwikkeling van de blockchain technologie. Dit zou een negatief gevolg hebben voor de winst en winstuitkering door Mijn-vastgoed.nl B.V.

Risico's tijdens de exploitatie:

Risico beschikbaarheid beleggingspanden: De mogelijkheid bestaat dat er tijdens de exploitatie van het platform niet genoeg beleggingspanden kunnen worden aangetrokken. In dat geval kunnen op het platform minder panden dan gepland worden aangeboden. Dit kan een negatief gevolg hebben voor de dividenduitkering door Mijn-vastgoed.nl B.V.

Te weinig klanten: Het risico bestaat dat er niet genoeg beleggers zijn op het online platform. Dit betekent dat beleggingswoningen niet zullen opgedeeld in blockchaintokens een aankocht worden door Mijn-vastgoed.nl. Dit kan een negatief gevolg hebben voor de dividenduitkering door Mijn-vastgoed.nl B.V.

Technische gebreken: Het kan voorkomen dat het platform of de website van Mijn-vastgoed.nl B.V technische gebreken vertoont. In dit geval zullen de gebreken opgelost moeten worden alvorens het platform door kan draaien. Dit kan een negatief gevolg hebben voor de winst van Mijn-vastgoed.nl B.V.

Calamiteiten: Het risico bestaat, hoewel klein, dat de aangeboden panden getroffen worden door een natuurramp en dat deze schade onverzekerd is. Dit zou een negatief gevolg hebben voor de winst van Mijn-vastgoed.nl B.V.

Samenloop van factoren: Een significant risico is de samenloop van verschillende risicofactoren die er samen voor zorgen dat de Uitgevende Instelling haar winsttoegmerk niet kan halen en als gevolg daarvan geen dividend kan uitkeren aan de dividendtokenhouders.

Afhankelijkheid van goedgekeurd prospectus: Zodra het platform operationeel is zal Mijn-vastgoed.nl B.V. op basis hiervan beleggingsproposities aanbieden in de vorm van zogenoemde blockchaintokens (crypto-tokens met andere kenmerken dan de dividendtokens). Aangezien deze tokens zullen kwalificeren als effect (met de kenmerken van een obligatie) zal in het kader hiervan in beginsel een door de AFM goedgekeurd prospectus beschikbaar moeten worden gesteld. Het risico bestaat dat het goedkeuringsproces langer duurt dan verwacht, dan wel dat in het geheel geen goedkeuring wordt verkregen. Dit heeft tot gevolg dat Mijn-vastgoed.nl op een

gegeven moment niet verder kan groeien. Dit heeft gevolgen voor de winst van Mijn-vastgoed.nl B.V. Hierdoor zullen pas later, lagere of zelfs in het geheel geen dividenduitkeringen aan de belegger plaatsvinden.

Financieringsrisico: de beleggingswoningen die Mijn-vastgoed B.V. wil verwerven moeten voor een groot gedeelte (mede)gefinancierd worden door een derde partij (bijvoorbeeld een bank). De mogelijkheid bestaat dat de hiervoor geldende financieringsvoorwaarden veranderen zodat de winst van Mijn-vastgoed B.V. afneemt of zelfs zodanig daalt dat een verantwoorde bedrijfsvoering niet meer haalbaar is. Dit heeft gevolgen voor de winst van Mijn-vastgoed.nl B.V. met als gevolg latere of lagere dividenduitkeringen aan de belegger, dan wel zelfs het geheel achterwege blijven daarvan.

Liquiditeitsrisico: uitkering van het rendement/dividend vindt plaats bij het realiseren van winst en dus nadat relevante kosten en aflossingen zijn betaald. Het risico bestaat dat Mijn-vastgoed.nl B.V. – zelfs als winst wordt gemaakt – onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren. Dit betekent dat u als belegger later, minder of zelfs geen dividenduitkeringen ontvangt.

Beperkt eigen vermogen: het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het aan te trekken 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 onder de blockchaintokens (met het karakter van obligaties) zal kunnen voldoen. Mijn-vastgoed.nl B.V. zal dan in faillissement kunnen geraken. Aangezien de houder van dividendtokens pas uitkering kan ontvangen als alle opeisbare schulden zijn voldaan (waaronder te zijner tijd aan de houders van blockchaintokens) zal deze in een dergelijk geval geen enkele uitkering meer ontvangen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt (**maximaal**) EUR 1.500.000.

De opbrengst kan ook lager zijn als niet alle beschikbare dividendtokens worden verkocht. De minimale opbrengst is EUR 450.000. Als niet voor minimaal dit bedrag aan dividendtokens zal worden verkocht zal de emissie geen doorgang vinden en krijgen de beleggers hun inleg terug.

De opbrengst wordt gebruikt voor het realiseren van een online beleggingsplatform op basis waarvan Mijn-vastgoed.nl B.V. blockchaintokens (zie ook hiervoor) zal uitgeven ter investering in beleggingswoningen. Van de opbrengst van de uitgifte van dividendtokens wordt 0% gebruikt voor kosten die worden gemaakt om de aanbieding daarvan te doen

Volgens de planning van Mijn-vastgoed.nl B.V. is de opbrengst voldoende voor de financiering van de ontwikkeling van het online platform en de kosten voor de benodigde organisatie van Mijn-vastgoed.nl.

De investeringen en kosten voor de ontwikkeling zijn onder meer:

De investeringen voor de organisatie bestaan in 2018 uit:

Blockchain development (EUR 120.000), webdevelopment (EUR 60.000).

De kosten voor de organisatie bestaan in 2018 uit:

uit personeelskosten (EUR 73.440), huisvestingskosten (EUR 4.800), autokosten (EUR 2.400), juridische kosten (EUR 24.000) en algemene kosten (EUR 8.280). Dit zijn

jaarlijks terugkerende kosten die naar verwachting grotendeels evenredig aan de omzet zullen toenemen.

Deze kosten worden gefinancierd door de totale opbrengst van de aanbieding.

Nadere informatie over het rendement

Het totaal van de beschikbare tokens geeft recht op 49% van het totale uit te keren dividend. Elke afzonderlijke token geeft recht op een deel van 49% van het dividend van Mijn Vastgoed, namelijk 49% van het dividend gedeeld door het aantal beschikbare tokens (100.000.000). Bij een aankoop van 2.000.000 tokens (tegen uitgifteprijs van EUR 0,02, dus voor een inleg van EUR 40.000) heeft de houder hiervan dus recht op 0,98% van het dividend. Stel dat het bedrijf bij wijze van voorbeeld in enig jaar EUR 500.000 winst als dividend uitkeert, dan ontvangt deze belegger dus een bedrag van EUR 4900.

Mijn-vastgoed.nl B.V. beslist jaarlijks of er dividend aan de belegger wordt uitgekeerd. Mijn-vastgoed.nl B.V. zal doorgaans niet alle winst als dividend uitkeren. Om groei van Mijn-vastgoed.nl B.V. te bevorderen is er vermogen nodig. Een deel van de winst kan om die reden worden gereserveerd om in de toekomst investeringen te kunnen doen of ter versterking van de liquiditeitspositie (met oog op onverwachte kosten of anderszins).

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De aanbieder is actief sinds 31 augustus 2017. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De volgende gegevens gelden per 1 maart 2018

Het eigen vermogen bedraagt EUR 3885

Het vreemd vermogen bedraagt EUR 0

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

Het werkkapitaal bedraagt EUR 3885

Het bedrag aan uitstaande leningen is 0.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en geen garanties verleend.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op periode vanaf oprichting Mijn-vastgoed.nl B.V. en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt EUR 0

De operationele kosten over deze periode bedragen EUR 1350

De overige kosten over deze periode bedragen EUR 0

De netto winst over deze periode bedraagt EUR 0

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de dividendtokens

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting EUR 1.500.000
Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is EUR 1.500.000

Er wordt naar verwachting geen additionele financiering aangetrokken.

Na de uitgifte van de dividendtokens bedraagt het werkkapitaal 1.500.000 en bestaat uit:

- EUR 1.500.000 BANK

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **01-Jun.-2018** en eindigt op **30-Jun.-2018**.

De uitgevende instelling is vrij in de toewijzing van dividendtokens, met dien verstande dat de uitgevende instelling zich ervoor zal inspannen te doen wat redelijkerwijs binnen haar macht ligt om dividendtokens toe te kennen op volgorde van de datum van aankopen. Het staat de uitgevende instelling vrij om zonder opgave van redenen, in afwijking van het voorgaande, aan één of meer gegadigden geen, meer of minder dividendtokens toe te wijzen.

De uitgiftedatum van de dividendtokens valt in de periode 1 juni t/m 31 augustus 2018.