

Informatiememorandum

Emissie Obligaties

Adornes Hotel Brugge

Investeren in Obligaties uitgegeven door Orion Global Finance B.V.

Betreft het uitgeven van 380 Obligaties van € 10.000 per stuk.

Rente: 5,75% inclusief recht van eerste hypotheek

1 oktober 2022

Een initiatief van Orion Global Finance B.V.

Pietersbergweg 283,
1105 BM Amsterdam

Tel. 06-54605653

www.oghholding.com

OGH Finance geeft effecten uit in de zin 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 de Wft en de Prospectusverordening. Dit omdat de Vrijstellingsregeling Wft van art. 53 lid 1 geldt. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM.

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



Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	03
2.	Samenvatting	04
3.	Essentiële Beleggersinformatie	08
4.	Het Beleggingsobject: Hotel Adornes	10
5.	Kenmerken Emissie	12
6.	Financiering en investeringsstructuur	13
7.	Kosten en vergoedingen	17
8.	Juridische structuur	19
9.	Stichting Obligatiehoudersbelangen OGH	21
10.	Deelnemen en Obligaties	22
11.	Zekerheden en garanties	24
12.	Fiscale aspecten	25
13.	Risicofactoren	27
14.	Periodieke rapportage	31
15.	Verklaring Directie	32
16.	Definitielijst	33

Bijlage A: Statuten Orion Global Finance B.V.

Bijlage B: Obligatievoorwaarden

Bijlage C: Verklaring van Deelname

1. Voorwoord

Geachte investeerder,

Dit Informatiememorandum geeft u informatie over de Vennootschap Orion Global Finance B.V., de belegging in het Adornes Hotel te Brugge en welke investeringskansen en zekerheden u als investeerder heeft. De vennootschap is onderdeel van de Orion Global Hospitality Group, bekend van onder andere de easyHotels in de Benelux en de Pier in Scheveningen. Potentiële Beleggers in de Obligaties wordt aangeraden om dit Informatiememorandum zorgvuldig te bestuderen om een weloverwogen oordeel te kunnen vormen. Bij onduidelijkheden kunt u contact opnemen met de Directie van onze Vennootschap voor verdere uitleg of een onafhankelijke adviseur om advies vragen.

We geven in dit Informatiememorandum een overzicht van en uitleg over onze huidige structuur en product, en aan de hand daarvan schetsen we de verschillende mogelijkheden tot groei en invulling van uw investering.

De oprichter van de Orion Global Hospitality Group is Hans-Poul Veldhuyzen van Zanten. Hij was samen met Jair Hené de stuwende kracht achter de succesvolle uitrol van de easyHotel formule in de Benelux tussen 2010 en 2019. In deze periode heeft easyHotel een portefeuille van 8 hotels opgebouwd: 3 in Amsterdam, 2 in Den Haag, en 1 in Rotterdam, Maastricht en Brussel. Al deze hotels hebben een sterk track record van bovengemiddelde exploitatierendementen opgebouwd.

Het easyHotel concept opereert in het “super budget” hotel segment. Het concept in uitvoering is no-nonsense en puur gericht op overnachtingen. De voornaamste kenmerken van het concept: kleine kamers, met een kwalitatief goede maar eenvoudige inrichting op goede locaties met beperkte service. Operationele zaken worden zoveel mogelijk uitbesteed, zodat de hotels met een kleine vaste staf kunnen worden geëxploiteerd. Door de ervaring met het ontwikkelen en het exploiteren van de easyHotel-portefeuille heeft Orion Global Hospitality een aantal andere uitstekende kansen voor hotel locaties ontdekt welke met een vergelijkbaar concept en opbrengst ratio's kunnen worden ontwikkeld en geëxploiteerd als de easyHotels.

Dit Investeringsmemorandum beschrijft de mogelijkheid om te investeren in de aankoop en exploitatie van het Adornes Hotel te Brugge. Het betreft een bestaand hotel in het centrum van Brugge. Orion Global Hospitality Group heeft het voornemen om het hotel (vastgoed en exploitatie) aan te kopen en te exploiteren. Daarnaast zal de groep uitgebreid worden met diverse andere hotels. Momenteel zijn nog onderhandelingen gaande over hotels op interessante locaties.

Orion Global Finance B.V.

Hans-Poul Veldhuyzen van Zanten

2. Samenvatting

2.1 Inleiding

De investering betreft het Adornes Hotel te Brugge. Het Adornes Hotel ligt aan het Pandreitje 18 In het centrum van Brugge, op loopafstand van de Markt en het historisch centrum. Het gebouw heeft een oppervlakte van 1.500 m², is recent gerenoveerd en heeft 22 kamers. De normale bezettingsgraad ligt op 72% welke naar verwachting gaat doorgroeien naar 80%. De gemiddelde kamerprijs ligt op € 133 per nacht en deze gaat geleidelijk verhoogd worden.

De exploitatie van het hotel is direct winstgevend. Indien tijdens de onderhandelingen over de aankoop van het hotel blijkt dat de acquisitie niet kan doorgaan zal de overname van één van de andere hotels met vergelijkbare uitgangspunten nog steeds mogelijk zijn.

De combinatie van de ervaring van Orion Global Hospitality Group met het succesvol ontwikkelen en exploiteren van een hotelportefeuille in de Benelux en de kwaliteit en goede historie van de over te nemen hotels maakt deze investeringsmogelijkheid zeer solide. Om de overnames te kunnen financieren is extra kapitaal nodig. Daarom wordt deze Obligatielening uitgeschreven.

2.2 Aanbieding

Deze Emissie is een initiatief van de aandeelhouder van Orion Global Finance B.V., de Obligaties worden uitgegeven voor de investering in het Adornes Hotel te Brugge.

Emissie:	€ 3.800.000;
Obligaties:	Obligaties van € 10.000 per stuk, maximaal 380;
Emissiekosten:	Geen;
Looptijd:	3 jaar na sluiting plaatsing;
Rendement:	Rente 5,75%
Zekerheden:	recht van eerste hypotheek op vastgoed en beperking uitkering dividend aan aandeelhouders;
Vennootschap:	Orion Global Finance B.V.

Er worden Obligaties uitgegeven door Orion Global Finance B.V. Deze Obligaties kunnen worden verkregen tegen een bedrag van € 10.000 per stuk. Op de Obligaties wordt rente uitgekeerd van 5,75% per jaar. De rente wordt maandelijks uitgekeerd. De Obligaties hebben een looptijd van 3 jaar. De Vennootschap wenst € 3.800.000 vreemd vermogen te verkrijgen in deze Emissie. Het vermogen zal door de Vennootschap worden gebruikt conform de beschrijving in Hoofdstuk 6.

2.3 Algemeen

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Informatiememorandum d.d. 1 oktober 2022. Iedere beslissing tot aankoop van de Obligaties, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatiememorandum.

Begrippen in dit Informatiememorandum beginnend met hoofdletters hebben de betekenis als daaraan gegeven in hoofdstuk 16: "Definitielijst".

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Informatiememorandum bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventuele kosten zelf moeten dragen.

2.4 Kerngegevens deelname

Deelname aan de investering in de Vennootschap is mogelijk door de aankoop van ten minste één Obligatie van € 10.000 per stuk. De Vennootschap zal gedurende de Plaatsingsperiode maximaal 380 Obligaties uitgeven voor een totaalbedrag voor deze Emissie van € 3.800.000. Uitgifte vindt maandelijks plaats na storting van het bedrag van de deelname. Het investeringsbedrag zal als vreemd vermogen ter beschikking worden gesteld aan de Vennootschap.

De rente op de obligaties, welke maandelijks achteraf wordt uitgekeerd, bedraagt per jaar 5,75%. De eerste uitkering van rente zal plaatsvinden per iedere laatste dag van de maand na plaatsing van de eerste Obligaties. Deelname is mogelijk vanaf één Obligatie van € 10.000. De looptijd van de Obligaties is 3 jaar maar deze kunnen door u als Belegger rechtstreeks aan derden worden verkocht of, onder bijzondere omstandigheden, door de Vennootschap worden ingekocht, op uw verzoek. Ook kan de Vennootschap besluiten tot vervroegde aflossing. In dat geval zal sprake zijn van uitloting. Vervroegde aflossing kan voor het einde van de looptijd boetevrij plaatsvinden indien sprake is van een herfinanciering of verkoop. De Stichting behartigt de belangen van de Obligatiehouders.

2.5 Periode van uitgifte en geldigheid Informatiememorandum

De mogelijkheid om Obligaties in de Vennootschap te reserveren start op 1 oktober 2022. De inschrijving op Obligaties is mogelijk zodra het Informatiememorandum door de Aanbieder is gepubliceerd en bij de AFM is aangemeld. Uitgifte van de Obligaties voor deze Emissie vindt maandelijks plaats na ontvangst van het bedrag van de deelname. De Plaatsingsperiode loopt van 1 oktober 2022 tot de door de Aanbieder te bepalen datum, echter maximaal tot 30 september 2023. Nadat alle Obligaties zijn uitgegeven verliest het Informatiememorandum zijn geldigheid. Dit Informatiememorandum is van toepassing op deze Emissie. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Emissie voor de uiterste stortingsdatum terug te trekken of de Plaatsingsperiode te beëindigen dan wel te verlengen.

2.6 Structuur en doel

De Obligaties worden uitgegeven voor de versterking van het vermogen van de Vennootschap. Dit wordt vervolgens gebruikt voor het verder groeien, ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie. De Initiatiefnemer van de plaatsing zijn de aandeelhouders van de Vennootschap. De Vennootschap heeft geen aparte Beheerder.

2.7 De Vennootschap: Orion Global Finance B.V.

De Vennootschap is opgericht op 28 april 2022 en is gevestigd te Amsterdam en heeft, samen met haar groepsvennootschappen, ten doel de financiering van de overname van het vastgoed en de exploitatie van het Adornes Hotel te Brugge en volgende hotels.

2.8 Juridische structuur

Orion Global Finance B.V. (de Vennootschap) is een besloten Vennootschap waarvan bij plaatsing 100% van de aandelen gehouden worden door Orion Global Hospitality Holding B.V.

Obligatiehouders stellen vreemd vermogen ter beschikking aan de Vennootschap. Het op de Obligaties gestort vermogen wordt, na aftrek van kosten, geïnvesteerd in het Beleggingsobject. Dit betreft voor deze Emissie de uitgifte van Obligaties voor een totaalbedrag van maximaal € 3.800.000 welke de Vennootschap verkrijgt als vreemd vermogen. De geldstromen worden nader toegelicht in Hoofdstuk 6. Het toezicht op de activiteiten van de Vennootschap wordt uitgeoefend door de Stichting. Orion Global Hospitality B.V., een 100% dochtermaatschappij van Orion Global Hospitality Midco B.V., wordt 100% aandeelhouder van de Belgische vennootschappen waarin het vastgoed en de exploitatie van de hotels zijn ondergebracht.

2.9 Gebruik van de opbrengst van de Obligatielening

De Obligatiehouders storten het bedrag van hun deelname op een bankrekening aangegeven door de Vennootschap. Nadat aan alle voorwaarden is voldaan verstrekt de Vennootschap een lening aan Orion Global Hospitality B.V. Deze lening zal toegevoegd worden aan het werkkapitaal van Orion Global Hospitality B.V. en gebruikt worden voor de aankoop van de vennootschappen waarin het vastgoed en de hotelexploitaties zijn ondergebracht alsmede de nodige investeringen in de hotels.

2.10 Risico

Aan beleggen zijn naast kansen ook risico's verbonden. Een hoger dan gemiddeld rendement is soms gekoppeld aan een hoger risico. Het is daarom verstandig uitvoerig kennis te nemen van de in het Informatiememorandum genoemde risico's. Deze zitten voornamelijk in het eigendom, de activiteiten, het resultaat en de waarde van de Vennootschap. Daarnaast is goed management van de Vennootschap van groot belang.

De volgende risico's worden onderkend:

- Risico's verbonden aan de Obligaties;
- Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap;
- Overige risico's.

De risico's worden in Hoofdstuk 13 uitvoerig toegelicht.

Door het risicodragende karakter van deze Obligaties is het niet aan te raden dat een Belegger deelneemt wanneer die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Belegger dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de investering in de Obligaties. Uiteindelijk is de Belegger verantwoordelijk voor zijn besluit om in de Vennootschap te investeren.

2.11 Fiscale behandeling

Bij deelname aan de investering in de Vennootschap is sprake van een gunstige fiscale behandeling omdat Nederlandse natuurlijke (privé) personen vallen onder Box 3 van de inkomstenbelasting. Dat betekent dat de waarde van de Obligaties jaarlijks moet worden aangegeven. Hierover is dan effectief 0,56% - 1,71% inkomstenbelasting verschuldigd (2022). Het werkelijke rendement blijft buiten de heffing. Voor Beleggers die de deelname tot hun ondernemingsvermogen moeten rekenen en voor Vennootschappen geldt een andere fiscale behandeling. Deze fiscale behandeling is onder voorbehoud van wijzigingen in de fiscale regelgeving.

2.12 Autoriteit Financiële Markten

De Vennootschap geeft effecten uit in de zin 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 de Wft en de Prospectusverordening. Dit omdat de vrijstelling van toepassing is van artikel 53 lid 1 Vrijstellingsregeling Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM. De wettelijk verplichte melding aan de AFM heeft plaatsgevonden.

2.13 Deelnemen

U kunt deelnemen in de Vennootschap door het kopen van tenminste één Obligatie. Het betreft hier Obligaties voor een prijs van € 10.000 per stuk. Er worden geen Emissiekosten in rekening gebracht. Andere kosten van de plaatsing dan genoemd in hoofdstuk 7 komen voor rekening van de Vennootschap. De Verklaring van Deelname dient, rechtsgeldig ondertekend en voorzien van de bijlagen, toegezonden te worden aan de Vennootschap. Obligaties worden toegekend in volgorde van ontvangst van de Verklaring van Deelname.

Loop geen onnodig risico en neem daarom kennis van dit Informatiememorandum.

3. Essentiële Beleggersinformatie

3.1 Algemeen

De Uitgevende Instelling wenst een Obligatielening uit te geven met een looptijd van 3 jaar. Voor deze Emissie betreft het de uitgifte van Obligaties met een nominale waarde van € 10.000 en een rente van 5,75% per jaar.

Voor de plaatsing is een verplichte melding bij de AFM gedaan. Daarbij is ook het voorgeschreven Informatiedocument met essentiële beleggersinformatie opgesteld. Dit document is te vinden op de website van de Aanbieder.

3.2 Disclaimer

Aan iedere vorm van beleggen zijn risico's verbonden. In Hoofdstuk 13 worden de relevante risico's beschreven. Een beslissing om te beleggen in Obligaties dient gebaseerd te zijn op bestudering van de volledige informatie in dit Informatiememorandum. Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met het Aanbieden door de Vennootschap van Obligaties tegen een bedrag bij uitgifte van € 10.000 per stuk gedurende de Plaatsingsperiode. De verplichte melding aan de AFM heeft plaatsgevonden.

Dit Informatiememorandum is opgesteld op basis van de meest recente aannames en informatie.

Dit Informatiememorandum geeft de informatie die nodig is om een deelname te overwegen. Het pretendeert niet volledig te zijn en alle noodzakelijke informatie te verstrekken. Potentiële Obligatiehouders dienen zelf te onderzoeken of deze informatie, de Uitgevende Instelling en de risico's passen bij hun beleggersprofiel.

3.3 Wet op het financieel toezicht

De huidige structuur is zo opgezet dat de Uitgevende Instelling opvorderbare gelden aantrekt van het publiek. Deze gelden worden echter doorgeleend en gebruikt binnen de groep van eigen ondernemingen en niet voor het uitzetten van krediet aan derden. Zo wordt dus niet het bedrijf van "bank" uitgeoefend dat verboden is op grond van artikel 2:11 Wft. Echter, op grond van artikel 3:5 Wft is ook het aantrekken van opvorderbare gelden zelf verboden, tenzij dit plaats heeft tegen de uitgifte van effecten, zoals Obligaties. Dit dient dan in overeenstemming te zijn met de voorwaarden van hoofdstuk 5 Wft. Er geldt echter een vrijstelling van de prospectusplicht op grond van artikel 53 lid 1 Vrijstellingsregeling Wft. Daar is bepaald dat het aanbieden van effecten aan het publiek mag plaatsvinden zonder een door de AFM goedgekeurd prospectus voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale waarde van de aanbieding minder dan € 5.000.000 bedraagt in de voorgaande 12 maanden. Deze Obligatielening valt met haar omvang van maximaal € 3.800.000 binnen deze voorwaarden en is daarom vrijgesteld van de prospectusplicht. Ook wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling niet vergunning plichtig is op grond van de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM. Dit Informatiememorandum is geen prospectus in de zin van de Wft. Zoals bepaald in artikel 53 Wft wordt wel een Informatiedocument verstrekt en heeft de verplichte melding aan de AFM als vrijgestelde aanbieding plaatsgevonden.

3.4 Formele aspecten Informatiememorandum

Op dit Informatiememorandum is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Het is opgesteld in de Nederlandse taal. Na eventuele vertalingen prevaleert de tekst in de Nederlandse taal. De munteenheid is de euro. De datum van dit Informatiememorandum is 1 oktober 2022. Indien nieuwe informatie beschikbaar komt welke van wezenlijk belang is of wijzigingen zullen worden aangebracht, worden de Obligatiehouders hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. De mogelijkheid om te participeren wordt uitsluitend in Nederland aangeboden.

4. Het Beleggingsobject: Adornes Hotel

4.1 Samenvatting

- Locatie: Pandreitje 18, Brugge, België
- Gebruik vastgoed: Hotel
- Omvang: 22 kamers, 1.500 m²
- Totale investering vastgoed: € 3.100.000
- Projectkosten: € 140.909 per kamer
- Verwacht exploitatieresultaat: € 475.000 gemiddeld per jaar
- Verwachte waarde vastgoed: € 4.090.025 (2023).

4.2 De transactie

Het hotel in Brugge is jarenlang eigendom van een Belgische familie die zelf de exploitatie deed. Vanwege de leeftijd en overige privéomstandigheden wordt het hotel te koop aangeboden. Het hotel beschikt over 22 ruime kamers welke nu worden aangeboden voor gemiddeld € 133 per nacht. Door de uitstekende ligging in het historische centrum van Brugge vlakbij de Markt en het oude stadhuis, heeft het hotel altijd een goede bezettingsgraad gehad. Het betreft drie historische panden.

Volgens het business plan zal bij een bezettingsgraad van 75% en een gemiddelde kamerprijs van € 133 per nacht een resultaat worden behaald van € 468.000. Als dan de interne waarderingsmethode van de groep wordt gevolgd wordt de verwachte waarde van het hotel ten minste € 6.500.000 (2027).

Indien de aankoop van het hotel onverhoopt geen doorgang kan vinden, zal gepoogd worden in ieder geval één ander hotel aan te kopen eventueel aan te vullen met de aankoop van een ander hotel dat aan dezelfde uitgangspunten en financiële verwachtingen voldoet. Beleggers zullen dan vooraf geïnformeerd worden over de uitgangspunten

De succesvolle exploitatie en de hogere waardering zullen worden gerealiseerd door de kennis en ervaring van Orion Global Hospitality B.V. waarvan de oprichter en directie jarenlang ervaring hebben met de koop en exploitatie van hotels waaronder de 8 hotels van easyHotel Benelux met 3 hotels in Amsterdam, 2 in Den Haag en 1 in Rotterdam, Maastricht en Brussel. Al deze hotels hebben een beter exploitatieresultaat dan het gemiddelde in de hotelmarkt.

4.3 Marktontwikkelingen en Covid

Brugge kent een goed ontwikkelde hotelmarkt met hotels in alle kwaliteitsklassen. De bezettingsgraad is veelal uitstekend. Brugge is een echte toeristische trekpleister met gedurende het hele jaar een goede bezetting. Op normaal drukke dagen is er vaak een tekort aan hotelbedden. De afgelopen Covid periode heeft laten zien dat Brugge dan een sterke leegstand kent. Brugge mist dan de internationale toeristen. In de exploitatie van het hotel en het uitkeren van dividend zal rekening worden gehouden met het creëren van een buffer aan financiële middelen tegen tijdelijk mindere bezetting.

4.4 Ervaring en gerealiseerde successen

De oprichter van de Orion Global Hospitality Group (Hans -Poul Veldhuyzen van Zanten) en directielid (CFO) Jaïr Hené waren de stuwende kracht achter de succesvolle uitrol van de easyHotel formule in de Benelux tussen 2010 en 2019. In deze periode heeft easyHotel een portefeuille van 8 hotels opgebouwd: 3 in Amsterdam, 2 in Den Haag, en 1 in Rotterdam, Maastricht en Brussel. Al deze hotels

hebben een sterk track record van bovengemiddelde exploitatierendementen dan het gemiddelde in de hotelmarkt opgebouwd.

Het easyHotel concept opereert in het “super budget” hotel segment. Het concept in uitvoering is no-nonsense en puur gericht op overnachtingen. De voornaamste kenmerken van het concept: kleine kamers, met een kwalitatief goede maar eenvoudige inrichting op goede locaties met beperkte service. Operationele zaken worden zoveel mogelijk uitbesteed, zodat de hotels met een kleine vaste staf kunnen worden geëxploiteerd. De ligging in het centrum , met name in de nabijheid van cafés en restaurants, betekent dat de hotels deze faciliteiten niet hoeven aan te bieden aan haar gasten. Daarmee kan enorm worden bespaard op ruimte, kosten en personeel. De meeste overige voorzieningen zoals schoonmaak e.d. worden allemaal uitbesteed aan dienstverleners. Ondanks de lage prijzen krijgt de gast dan dezelfde city center beleving als de gasten van duurdere hotels. De gasten krijgen uiteraard wel een goede moderne kamer met eigen badkamer faciliteit en Wi-Fi.

Door de ervaring met het ontwikkelen en het exploiteren van de easyHotel-portefeuille heeft Orion Global Hospitality een aantal andere uitstekende kansen voor hotel locaties in het budget segment ontdekt welke met een vergelijkbaar concept en opbrengst ratio's kunnen worden ontwikkeld en geëxploiteerd als de easyHotels.

5. Kenmerken Emissie

Emissie:	€ 3.800.000;
Obligaties:	Obligaties van € 10.000 per stuk, maximaal 380;
Emissiekosten:	Geen;
Looptijd:	3 jaar na sluiting plaatsing;
Rendement:	Rente 5,75%;
Zekerheden:	Recht van eerste hypotheek en beperking uitkering van dividend aan aandeelhouders;
Vennootschap:	Orion Global Finance B.V.

- (1) Volgens de investeringsprognose is een investering nodig van maximaal € 3.200.000 welke wordt gerealiseerd door de uitgifte van de Obligaties. Deze Emissie betreft € 3.800.000.
- (2) De Obligaties worden uitgegeven tegen een prijs van € 10.000 per stuk zodat er maximaal 380 Obligaties geplaatst zullen worden. Deelname is mogelijk vanaf één Obligatie.
- (3) Aan de Beleggers worden geen emissiekosten in rekening gebracht.
- (4) De looptijd is 3 jaar. Na afloop van 3 jaar wordt afgelost;
- (5) Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente (maandelijks achteraf), voor het eerst aan het einde van de eerste maand na plaatsing van de Obligaties. De rente is 5,75% per jaar;
- (6) De zekerheden zijn beschreven in hoofdstuk 11.
- (7) De Vennootschap Orion Global Finance B.V. als financier voor de overname van het Beleggingsobject.

De inhoud van dit Informatiememorandum is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks wordt potentiële Obligatiehouders geadviseerd, mede in verband met hun persoonlijke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

Een reservering voor deelname kan gedaan worden vanaf 1 oktober 2022. Nadat het Informatiememorandum is uitgegeven en een Verklaring van Deelname is getekend zal de reservering worden bevestigd.

De directie van de Vennootschap behoudt zich het recht voor om de plaatsing in te trekken, de Plaatsingsperiode te verlengen of eerder te beëindigen zonder opgaaf van redenen. Wel zal dan een mededeling aan de Obligatiehouders worden gedaan. Eventueel reeds gestorte bedragen zullen ingeval van niet plaatsing direct worden teruggestort.

De Obligatielening wordt rentedragend vanaf de eerste van de maand na de uitgifte van de Obligaties. De rente wordt achteraf per maand uitgekeerd. Na aanvang van de Plaatsingsperiode worden de Obligatie na afloop van iedere maand uitgegeven.

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een handelsplatform of een gereguleerde beurs.

6. Financiering- en Investeringsstructuur

6.1 Algemeen

Door de uitgifte van Obligaties wordt de Vennootschap gefinancierd met vreemd vermogen. Er bestaat geen beperking voor het aangaan van financieringen met eigen of vreemd vermogen en er zijn geen regels gesteld voor de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen. Indien onderstaande financiële prognoses niet uitkomen, staat het de Directie vrij om additioneel vermogen aan te trekken. De Vennootschap gebruikt vervolgens het verkregen vermogen als werkkapitaal.

6.2 Financiering Vennootschap

De Vennootschap plaatst in totaal voor € 3.800.000 aan vreemd vermogen en dit dient uiterlijk 30 september 2023 beschikbaar te zijn. Voor deze Emissie wordt € 3.800.000 aan Obligaties geplaatst. Dit vermogen zal gebruikt worden voor het verstrekken van een lening aan Orion Global Hospitality B.V. die de middelen gebruikt voor:

- Aankoop van het vastgoed via de aandelen in de Belgische N.V. die thans eigenaar is
- Aankoop van de bezittingen die nodig zijn voor de exploitatie van het hotel;
- Kosten voor inrichting en beperkte renovatie;
- Kosten voor branding en marketing;
- Overnamekosten.

Aangezien de aankoopprijs van het hotel te Brugge in twee tranches betaald kan worden, kan de aankoop al gerealiseerd worden voordat het volledige bedrag van de plaatsing beschikbaar is.

6.3 Investing

De totale investering bedraagt € 3.800.000 dat in een Emissie van Obligaties geplaatst zal worden.

Investering Beleggingsobject		€ 3.300.000
Notariskosten	€ 9.750	
Accountant en Juristen	€ 15.000	
Onderzoek en advieskosten	€ 9.500	
Structureringskosten	€ 9.500	
Marketingkosten	<u>€ 228.000</u>	
Initiële fondskosten		<u>€ 271.750</u>
Netto-investering		€ 3.571.750
Liquiditeitsreserve kosten Emissie		<u>€ 228.250</u>
Totale investering		€ 3.800.000

Te financieren door uitgifte van Obligaties in een Emissie van 380 Obligaties van € 10.000 per stuk.

6.4 Obligaties

De opbrengst uit de uitgifte van Obligaties met een nominale waarde van € 10.000 bedraagt € 3.800.000 in totaal. Voor deze Emissie worden Obligaties geplaatst voor in totaal € 3.800.000. De Vennootschap gebruikt de inkomsten uit de plaatsing van deze Obligaties voor de verdere financiering van het werkkapitaal van Orion Global Hospitality B.V. De Obligaties hebben een looptijd van 3 jaar. De rente per jaar bedraagt 5,75% en wordt per maand achteraf uitgekeerd.

6.5 Financieringsrisico

Het risico van de Obligatiehouders is beperkt tot het bedrag dat door hen betaald is voor de Obligaties. Tevens zullen geen andere financieringen worden afgesloten waaruit aansprakelijkheid van de Obligatiehouders kan voortvloeien.

De Vennootschap geeft Obligaties uit aan de Obligatiehouders. De Stichting houdt toezicht op de uitkering van de rente en de aflossing van de Obligaties. De functionele valuta voor de Vennootschap is de euro. Dit betekent dat alle investeringen, financieringen en waarderingen plaatsvinden in euro's. De Vennootschap loopt daarom geen valutarisico.

6.6 Rendementsprognose

Uitgangspunten voor de prognose van het rendement op het geplaatst vermogen:

- de investering is conform 6.3: € 3.800.000 vreemd vermogen;
- omzet stijgt vanaf ongeveer € 770.500 tot € 1.084.804;
- kosten conform begroting en rekening houdend met groei;
- rentebetaling op de Obligaties 5,75%;
- looptijd berekend op 3 jaar.

Cash flow prognose Vennootschap:

(in euro's)

Inkomsten	2023	2024	2025	2026	2027
Opbrengst Obligaties	3.800.000				
Rente lening Beleggingsobject	255.750	255.750	255.750	255.750	255.750
Bijdrage OGH overhead	22.000	22.440	22.889	23.347	23.814
Herfinanciering lening			3.200.000		
Dividend Beleggingsobject			400.000		
Rente liquiditeit	0	2.475	2.687	895	1.185
Totaal inkomsten	4.077.750	280.665	3.881.326	279.992	280.749
Uitgaven					
Initiële fondskosten	271.750				
Lening Beleggingsobject	3.300.000				
Rente Obligaties Emissie	218.500	218.500	218.500		
Rente herfinanciering				208.000	208.000
Management en beheer	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Administratie en accountant	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Kosten Stichting	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000
Aflossing Obligatieleningen			3.800.000		
Totale uitgaven	3.830.250	259.500	4.060.500	251.000	252.000
Cash flow resultaat	247.500	21.165	-179.174	28.992	28.749
Cumulatief	247.500	268.665	89.491	118.483	147.231

Toelichting

- De opbrengst van de plaatsing van de Obligatieleningen bedraagt € 3.800.000;
- De rente inkomsten op het uitgeleende geld bedragen 7,75% per jaar;
- De aflossing heeft 3 jaar na plaatsing van de Obligatie plaats;
- De Vennootschap ontvangt een bijdrage in de overhead kosten van het Beleggingsobject;
- De initiële fondskosten conform de begroting;

- De lening voor de acquisitie en werkvermogen van het Beleggingsobject bedraagt € 3.300.000;
- De rente op de Obligatie Emissie bedraagt 5,75%;
- Management en beheer kosten betreft een beperkte bijdrage in de kosten voor het beheer van de Vennootschap;
- Administratiekosten ten behoeve van de externe accountant;
- Ter dekking onkosten voor het bestuur van de Stichting;
- De reguliere aflossing na 3 jaar;
- In het resultaat is geen rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting.

De rente voor deze Emissie bedraagt 5,75% per jaar gedurende de looptijd. Als zekerheid ontvangen de Obligatiehouders onder andere het recht van eerste hypotheek op het vastgoed.

De prognose en de gehanteerde uitgangspunten zijn met de meeste zorg opgesteld. Indien zich afwijkingen zouden voordoen, kunnen de Vennootschap, de Directie of de Initiatiefnemer daarvoor niet aansprakelijk worden gehouden, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld of opzet.

Van belang voor de Vennootschap is dat de exploitatie van het Beleggingsobject voldoende inkomsten oplevert om de rente op de lening van de Vennootschap te kunnen voldoen. Uit onderstaande geconsolideerde exploitatiebegroting blijkt dat dit het geval is.

Cash flow begroting en exploitatie van het Beleggingsobject:

	2023	2024	2025	2026	2027
Inkomsten					
Inkomsten kamerverhuur	744.387	802.033	1.042.680	1.063.534	1.084.804
Overige inkomsten	26.054	28.071	36.494	37.224	37.968
Totaal inkomsten	770.441	830.104	1.079.174	1.100.758	1.122.772
Kosten					
Personeel	202.500	206.550	210.681	214.895	219.193
Schoonmaak	37.910	40.283	52.189	53.335	54.402
Overige operationele kosten	103.497	108.213	221.644	125.073	128.610
Distributiekosten	94.909	98.169	105.768	84.647	70.454
FF&E kosten	13.027	14.036	18.247	18.612	18.984
OGH overhead fee	22.000	22.440	22.889	23.347	23.814
Totale kosten	473.843	489.692	531.418	519.909	515.457
Exploitatie resultaat hotels	296.598	340.413	547.756	580.849	607.315
Rente	255.750	255.750	255.750	255.750	255.750
Cash flow uit exploitatie	40.848	84.663	292.006	325.099	351.565

Toelichting

- Het aantal kamers bedraagt 22 en de gemiddelde prijs per kamer € 134.
- De bezettingsgraad is gemiddeld 75%.
- Personeelskosten inclusief beveiliging.
- Schoonmaak wordt uitbesteed aan dienstverleners.
- Vanaf 2023 is het resultaat positief en de cash flow voldoende om de rentelasten te voldoen.

- De aflossing van de Obligatie na jaar 3 kan voor een deel worden voldaan uit de cumulatieve cashflow na dividenduitkering. Het restant zal voldaan kunnen worden uit eerdere herfinanciering of hypotheek.
- Er is in dit overzicht nog geen rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting.

Loop geen onnodig risico. Neem kennis van de inhoud van het gehele Informatiememorandum.

7. Kosten en vergoedingen

Het plaatsen van de Obligaties en de bedrijfsactiviteiten brengen kosten met zich mee die uit de storting door de Obligatiehouders en uit het resultaat van de Vennootschap worden voldaan.

De volgende kosten worden hier nader toegelicht voor deze Emissie:

- Notariskosten € 9.750
- Accountant en Juristen € 15.000
- Onderzoek en advieskosten € 9.500
- Structureringskosten € 9.500
- Marketingkosten plaatsing € 228.000

Structuur en plaatsingskosten:

Notariskosten

Voor de oprichting van de Vennootschap en de afspraken met de Stichting wordt een notaris ingeschakeld. Deze kosten worden ten laste van de Vennootschap gebracht en zijn voor een bedrag van € 9.750 gebudgeteerd in de Initiële Kosten.

Accountant en juristen

Bij het opstellen van dit Informatiememorandum zal advies ingewonnen worden en zullen onderdelen van de tekst en berekeningen beoordeeld worden door externe adviseurs. Deze kosten worden ten laste van de Vennootschap gebracht en zijn voor een bedrag van € 15.000 gebudgeteerd in de Initiële Kosten.

Onderzoek- en advieskosten

Voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid en de ontwikkeling van het Vennootschap zal de Directie kosten maken en hebben gemaakt, ook via derden. Deze kosten worden voor een bedrag van € 9.500 gebudgeteerd in de investering.

Structureringskosten

Voor de structurering van de Vennootschap en de daarbij behorende Stichting worden structureringskosten geraamd op € 9.500.

Marketingkosten

De Vennootschap maakt voor het verkrijgen van de stortingen op de Obligaties marketingkosten. Deze kosten worden geraamd op € 228.000.

Emissiekosten

Er worden geen Emissiekosten in rekening gebracht aan de Obligatiehouders.

Jaarlijkse kosten:**Exploitatiekosten**

Deze kosten bestaan uit de jaarlijkse kosten voor alle zaken die met de activiteit van de Vennootschap te maken hebben. Daarnaast heeft het Beleggingsobject zelfstanding inkomsten en kosten. Dit betreft onder andere personeel, huisvesting en verkoopkosten. Zie hiervoor de exploitatiebegroting van het Beleggingsobject.

In %

De totale Initiële Kosten bedragen € 271.750 of wel 7,1% van het geplaatst vermogen.

8. Juridische structuur

Orion Global Finance B.V. (de Vennootschap) is een besloten Vennootschap welke is opgericht op 28 april 2022. De Vennootschap is gevestigd aan de Pietersbergweg 283 te 1105 BM Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86243934. De Vennootschap heeft volgens haar statuten onder andere ten doel het uitgeven van obligaties en het financieren van ondernemingen en het houden van aandelen.

Bij oprichting zijn er 100 gewone aandelen geplaatst met een nominale waarde van € 0,01 per aandeel. De aandelen worden gehouden door Orion Global Hospitality Holding B.V. Alle aandelen daarvan zijn indirect in eigendom van de heer H.P.T. Veldhuyzen van Zanten.

Investeren in de Vennootschap is mogelijk door het nemen van Obligaties die worden uitgegeven door de Vennootschap. De koopsom voor een Obligatie bedraagt € 10.000 per stuk. De minimale afname is ten minste één Obligatie. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd. Na storting door alle aandeelhouders en Obligatiehouders bedraagt het gestort vreemd vermogen op de Obligaties € 3.800.000, - van deze Emissie.

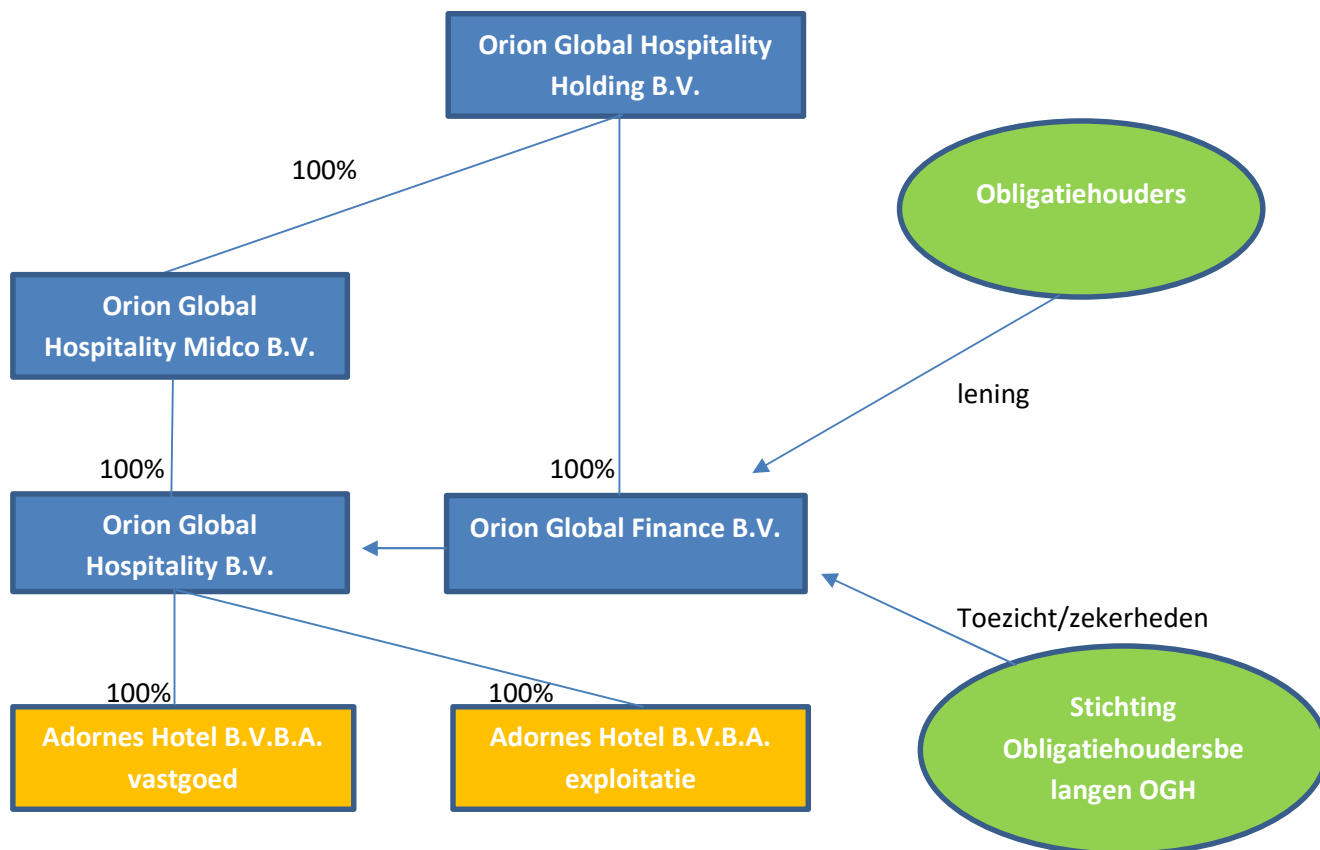
De rechten van de Obligatiehouders zijn opgenomen in de Obligatievoorwaarden en in de statuten van de Stichting. Deze stukken zijn opgenomen in de Bijlagen. Ook de statuten van de Vennootschap zijn opgenomen in de bijlagen bij het Informatiememorandum.

De Directie bestaat na de succesvolle afronding van deze eerste transactie uit:

- De heer H.P.T. Veldhuyzen van Zanten (1969) heeft, tijdens zijn studie aan de TU in Delft (o.a. Informatica) diverse bedrijven opgestart op het gebied van software en computer animatie. Door de sterke groei van de door hem opgerichte ondernemingen heeft hij zijn studies niet afgerond. In de jaren daarna heeft hij nog meer bedrijven opgezet op het gebied van internet, asset management, vastgoed, biotechnologie, high technology en media. Een aantal bedrijven zijn met succes verkocht waardoor er weer nieuwe bedrijven konden worden gestart. De belangrijkste bedrijven waar hij nu nog als aandeelhouder bij betrokken is zijn IEX Group N.V. (media op financieel en beleggingsgebied), Microeos B.V. (biotech), ZepCam.com (bodycams) en easyHotel Benelux (eigendom en exploitatie van easyHotels).
- De heer J. Hené (1973): na zijn opleiding aan de HEAO te Utrecht en bedrijfseconomie aan de Vrije Universiteit te Amsterdam heeft hij enkele jaren in Chicago en New York gewerkt voor de Nederlandse Kamer van Koophandel. Vervolgens heeft hij gewerkt bij de afdeling zakelijk bankieren van de ING Bank. Vanaf 2010 tot 2018 was hij financieel directeur voor easyHotel Benelux en haar 8 hotels en als financieel directeur van het high-tech bedrijf Zepcam (bodycam technologie)

De acquisitie wordt gedaan door Orion Global Hospitality B.V. Deze vennootschap zal het vastgoed en de bezittingen van de hotels welke nodig zijn voor de exploitatie aankopen. Deze bezittingen c.q. activiteiten worden ondergebracht in nieuw op te richten Belgische vennootschappen. In het organogram is als voorbeeld de structuur aangegeven voor het Adornes hotel te Brugge.

Organogram:



De Vennootschap is Aanbieder in de zin van de Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningsplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM. Eventuele wijzigingen in structuur of voorwaarden welke in strijd kunnen zijn met belangen van Obligatiehouders, dienen gemeld te worden aan de Stichting en de Obligatiehouders.

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen vijf maanden na het einde van een boekjaar zal een algemene vergadering van aandeelhouders plaatsvinden, tenzij hiervoor uitstel is verleend door de algemene vergadering van aandeelhouders. In deze algemene vergadering zal onder andere de jaarrekening worden vastgesteld en zal het jaarverslag aan de aandeelhoudersvergadering worden overgelegd.

De Vennootschap is de Aanbieder van de Obligaties en geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders. Van de uitgegeven Obligaties wordt een apart register op naam bijgehouden. Indien er transacties tussen gelieerde partijen plaats zouden vinden, gebeurt dat tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerking en/of de transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling.

Bij ieder besluitvormingsproces op dit punt zal de Directie - voor zover mogelijk - handelen in het belang van de Vennootschap. Indien zich mogelijk een conflicterend belang zou kunnen voordoen en marktconforme omstandigheden in het geding zijn, zal de situatie aan de Stichting worden voorgelegd voor een advies.

9. Stichting

De Stichting Obligatiehoudersbelangen Orion Global Hospitality is een Stichting met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en het beheren van de zekerheden. Deze onafhankelijke Stichting wordt opgericht voordat de eerste plaatsing van Obligaties plaats zal hebben. Het vestigingsadres is Pietersbergweg 283, 1105 BM Amsterdam. De Stichting wordt direct na oprichting ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

De taken van de Stichting liggen vast in haar statuten en de Obligatievoorwaarden. De Obligatievoorwaarden zijn als Bijlage B opgenomen in het Informatiememorandum.

De Stichting houdt eveneens het recht van eerste hypotheek op het vastgoed namens de Obligatiehouders. Dit recht zal worden gevestigd en geregistreerd naar Belgisch recht. Dit zal mogelijk zijn door de Stichting mede schuldeiser te maken voor de schuld van het Beleggingsobject.

De Stichting heeft onder andere tot taak:

- Het controleren van de stortingen door Obligatiehouders op rekening van de Vennootschap;
- Het toezicht houden op het toekennen van Obligaties aan de Obligatiehouders;
- Het toezicht houden op de activiteiten van het bestuur van de Vennootschap;
- Het toezicht houden op de uitkeringen van rente en aflossingen aan de Obligatiehouders;
- Het beheren van de zekerheden.

Ook controleert de Stichting de kasstromen van en naar de Vennootschap. De Stichting is aansprakelijk jegens de Obligatiehouders indien en voor zover deze schade leiden door verwijtbare niet-nakoming van haar verplichtingen.

10. Deelnemen en Obligaties

10.1 Deelname

Deelname is mogelijk voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen gedurende de Plaatsingsperiode. Deelname kan door het storten van het bedrag van deelname en het verkrijgen van een bewijs van deelname in de vorm van een bevestiging van registratie in het register van Obligatiehouders. De Obligaties worden toegekend nadat de Verklaring van Deelname - rechtsgeldig getekend - door de Vennootschap is ontvangen en nadat het bedrag van deelname volledig is gestort op een bankrekening van de Vennootschap. De rechten van deelneming, de Obligaties, kunnen slechts worden verstrekt indien de koopprijs binnen de vastgestelde termijnen is gestort. Het minimumbedrag van deelname aan de Obligatielening bedraagt € 10.000 zijnde één Obligatie. Het bedrag van de deelname wordt niet verhoogd met Emissiekosten.

Particuliere Beleggers dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die de overeenkomst heeft ondertekend, mee te sturen.

De toekenning van Obligaties door de Vennootschap vindt plaats afhankelijk van de beschikbare Obligaties in volgorde van binnenkomst van de storting en Verklaring van Deelname. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen. Na de toekenning van Obligaties ontvangt elke Belegger een bevestiging van deelname. De Vennootschap heeft het recht om zonder opgaaf van redenen af te zien van de uitgifte van Obligaties of de uitgiftedatum te wijzigen. Eventueel reeds gestorte bedragen worden in dat geval geretourneerd minus de gemaakte kosten. De plaatsingsperiode kan worden verlengd of verkort door de Vennootschap na mededeling aan de Obligatiehouders.

10.2 Emissievoorwaarden

In dit Informatiememorandum wordt de situatie beschreven voor de Emissie van deze Obligatie. Voor de specifieke kenmerken en voorwaarden wordt verwezen naar dit Informatiememorandum. De Obligaties geven recht op rente, te betalen door de Vennootschap. De rechten van een Obligatiehouder zijn omschreven in de Obligatievoorwaarden en de statuten zoals opgenomen in de bijlagen. Obligaties zijn onder voorwaarden overdraagbaar. Ook bestaat de mogelijkheid dat de Vennootschap de Obligaties eerder inkoopt of aflost. Gedeeltelijke aflossing zal pro rata per Obligatie plaatsvinden. Vervroegde aflossing kan voor het einde van de looptijd boetevrij plaatsvinden indien sprake is van een herfinanciering.

Het is toegestaan, onder voorwaarden, dat pandrecht of vruchtgebruik op de Obligaties wordt gevestigd.

10.3 Obligaties

Een Obligatie in de Vennootschap kan worden verkregen tegen storting van het bedrag van € 10.000 voor een Obligatie. Deelname is mogelijk vanaf ten minste één Obligatie per Obligatiehouder. De Obligaties zijn onder voorwaarden verhandelbaar. De intrinsieke waarde van een Obligatie kan afwijken van de kostprijs. Indien de resultaten van de Vennootschap of het Beleggingsobject zich

minder goed ontwikkelen dan verwacht zal de waarde afnemen. De Vennootschap geeft Obligaties uit aan de Obligatiehouders. De Obligatiehouders hebben recht op 5,75% rente per jaar bij deelname aan de Obligaties. De looptijd is 3 jaar.

10.4 Inschrijving

De Verklaring van Deelname dient volledig ingevuld te zijn en toekenning van de Obligaties dient door de Vennootschap bevestigd te zijn. Op verzoek van de Obligatiehouder kan de Vennootschap onder voorwaarden besluiten tot inkoop van Obligaties, daartoe bestaat echter geen enkele verplichting van de Vennootschap. De Obligaties kunnen ook worden overgedragen aan derden na goedkeuring door de Vennootschap. De plaatsing eindigt zodra alle Obligaties zijn geplaatst of via mededeling van de Directie.

Betaling van het bedrag van de koopsom vindt plaats op verzoek en instructie van de Directie. Betalingen zullen plaatsvinden op een bankrekening van de Vennootschap. De Stichting controleert deze geldstromen en voorwaarden.

11. Zekerheden en garanties

De risico's van investeren in de Vennootschap door de Obligatiehouders zijn beperkt door het inbouwen van een aantal zekerheden. Voor de betalingen op de Obligaties, is het resultaat dat gerealiseerd wordt door de Vennootschap van groot belang. Dit geldt zowel voor het betalen van de rente als voor de aflossing van de Obligaties aan het einde van de looptijd.

In een overeenkomst tussen de Vennootschap, de aandeelhouders en de Stichting zullen een aantal zekerheden nader contractueel worden vastgelegd. Zo zal zeker gesteld worden dat er geen dividend wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders totdat de Obligatie is afgelost en alle rente is voldaan. Omdat het Beleggingsobject een actieve onderneming drijft en ook vastgoed in eigendom heeft zal als zekerheid voor de verstrekte geldlening een recht van eerste hypotheek worden gevestigd op het vastgoed. Dit recht wordt beheerd door de Stichting.

Samenvatting garanties voor Obligatiehouders:

- Geen dividenduitkeringen totdat verplichtingen uit Obligatielening zijn voldaan
- Recht van eerste hypotheek op het vastgoed.

12. Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk geldt voor Obligatiehouders die in Nederland woonachtig dan wel gevestigd zijn. Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 januari 2022. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

Belastingheffing op het niveau van Orion Global Finance B.V.

Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van Vennootschapsbelasting. Het normale Vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2022 bedraagt 15% over de eerste € 395.000 en 25% over het resterende deel van de winst. Inkomsten uit de aandelen (dividenden en eventuele verkoopwinst) van de Vennootschap zijn vrijgesteld van belastingheffing in Nederland, zolang voldaan wordt aan de voorwaarden.

Omzetbelasting (BTW)

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

Belastingheffing op het niveau van de Belegger

Inkomstenbelasting

Bij een Belegger/natuurlijk persoon kunnen zich een aantal situaties voordoen met betrekking tot de heffing van inkomstenbelasting. In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 worden de inkomsten verdeeld over een gesloten boxenstelsel. Daarbij kan geen verrekening tussen de boxen onderling plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5% (2022). Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in box 3 zal geheven worden over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Van een in Nederland wonende Belegger/particuliere Belegger die Obligaties heeft in de Vennootschap zullen de Obligaties in de Vennootschap in beginsel in Box 3 in de heffing van inkomstenbelasting worden betrokken (indien de Obligaties niet tot een ondernemingsvermogen behoren). In Box 3 wordt de Belegger geconfronteerd met een forfaitair rendement afhankelijk van de waarde van het vermogen, verdeeld over 3 schijven, van 1,8% - 5,75% (2022) over de waarde in het economische verkeer van de Obligaties. De daadwerkelijk gerealiseerde resultaten blijven buiten beschouwing en worden niet in de heffing betrokken. Het forfaitair rendement wordt belast tegen het tarief van 31%, hetgeen leidt tot een effectieve belastingdruk van 0,56% - 1,71% (2022).

De hiervoor genoemde waarde wordt bepaald door de waarde in het economisch verkeer van het vermogen per 1 januari van ieder jaar. Het gaat hier om het netto-vermogen, waarbij de schulden die

behoren tot het Box 3 vermogen van de Belegger in aftrek kunnen worden gebracht. Per belastingplichtige mag het heffingsvrije vermogen in mindering worden gebracht op het totale vermogen uit Box 3. Dit heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 (2022) en € 101.300 voor partners. Een in Nederland woonachtige Belegger/ondernemer (dan wel medegerechtigde tot het vermogen van een onderneming) die de Obligaties tot het ondernemersvermogen (moet) rekenen, wordt in Box 1 in de heffing van inkomstenbelasting betrokken. Het inkomen uit werk en woning, waaronder de winst uit onderneming, wordt in Box 1 tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5% (2022) in de heffing betrokken.

Vennootschapsbelasting

Indien een in Nederland gevestigd lichaam Obligaties in de Vennootschap houdt, wordt het resultaat onderworpen aan de heffing van Vennootschapsbelasting. Een in Nederland gevestigde rechtspersoon/Belegger dient het ontvangen winstdeel en gerealiseerde vervreemdingsvoordelen uit hoofde van de Obligaties in beginsel tot haar belastbare winst te rekenen. Indien het belang in de Vennootschap 5% of meer bedraagt, is de deelnemingsvrijstelling van toepassing op de inkomsten uit de Obligaties in de Vennootschap.

Erf- of schenkbelasting

Ten aanzien van een Belegger geldt dat in geval van vererving of schenking van een Obligatie de waarde in het economische verkeer is onderworpen aan erf- of schenkbelasting (voorheen: successie of schenkingsrecht) of aan het recht van overgang in geval de schenker of overledene ten tijde van de schenking of het overlijden niet in Nederland woonde. Het toepasselijke belastingtarief is enerzijds afhankelijk van de mate van verwantschap met de overleden of met de schenker en anderzijds van de waarde van hetgeen wordt verkregen.

De voorgaande informatie is niet volledig en ziet niet op alle denkbare situaties. De bovenstaande beschrijving van de fiscale aspecten van het houden van Obligaties in de Vennootschap is gemaakt op basis van de wet- en regelgeving en rechtspraak per 1 januari 2022. Obligatiehouders worden aangeraden hun eigen fiscale adviseur te raadplegen inzake de fiscale aspecten voor de persoonlijke situatie.

13. Risicofactoren

Indien u overweegt in te schrijven op de Obligatie Emissie wordt aanbevolen kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum en in ieder geval de hier genoemde risico's goed te bestuderen.

De Belegger dient zich bewust te zijn van de gebruikelijke risico's. Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Op ieder moment kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die de verwachte rendementen negatief beïnvloeden. Dat geldt ook voor het beleggen in Obligaties van de Vennootschap. De risico's kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van de Obligaties daalt of dat de rendementen lager uitvallen dan verwacht. Dit kan zelfs leiden tot het tenietgaan van het bedrag van uw investering. Het maximale verlies is het bedrag van de koopsom van de Obligaties.

Onderstaande opsomming is niet uitputtend en betreft risico's die zich mogelijk kunnen voordoen. Het is niet in te schatten in welke mate deze risico's zich voordoen en wanneer. Tevens kan een cumulatie van risico's optreden.

De marktontwikkeling

De waardeontwikkeling van de Obligaties in de Vennootschap wordt bepaald door het resultaat van de Vennootschap en de economische omstandigheden in het algemeen.

Risico's verbonden aan de Obligaties:

Terugbetaling investering

De gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de investering heeft plaats bij aflossing of verkoop van de Obligaties. In principe zal dit na 3 jaar zijn. De Belegger kan zelf beslissen wanneer hij tussentijds Obligaties verkoopt aan een derde of de Vennootschap vraagt deze in te kopen.

Daarbij doet zich het risico voor dat de aflossing of de inkoop of verkoop van de Obligaties niet of niet geheel kan plaatsvinden. Dit kan zich voordoen op het moment dat de resultaten van de Vennootschap zich langzamer ontwikkelen dan verwacht. Om dit risico te beperken zijn een aantal zekerheden ingebouwd in de vorm van een eerste hypotheekrecht op het vastgoed van de hotels. Vervroegde aflossing is eveneens mogelijk.

Waardering

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de investering in de Obligaties de waarde niet op ieder moment nauwkeurig of objectief vastgesteld kan worden, omdat geen openbare koers voorhanden is. Tevens bestaat het risico dat in de markt een waarde wordt toegekend die niet overeenkomt met de werkelijke waarde van de Obligaties.

Opschorten van rentebetaling en renterisico

Ingeval van (tijdelijke) liquiditeitskrapte van de Vennootschap kan de betalingsverplichting worden opgeschort. Wel bestaat de verplichting deze rente later alsnog te vergoeden. Er wordt geen rente over de niet betaalde rente voldaan.

Bij blijvende krapte of andere financiële problemen bestaat het risico dat de Vennootschap blijvend niet in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Verhandelbaarheid

De Obligaties zijn verhandelbaar onder voorwaarden. Er wordt echter geen markt aangehouden voor de inkoop en verkoop van de Obligaties. Deze kunnen alleen door de Obligatiehouders worden verkocht of onder voorwaarden worden ingekocht door de Vennootschap. De Obligaties zijn dus een illiquide belegging. De Obligaties kunnen worden overgedragen aan derden na goedkeuring door de Vennootschap.

Aansprakelijkheid

De waarde van de Obligaties kan geheel of gedeeltelijk tenietgaan. Dit beleggingsrisico is inherent aan het beleggen in Obligaties. De Vennootschap en/of de Directie kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor dit risico, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld of opzet.

Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap:

Exploitatierisico

Het rendement op beleggen in Obligaties wordt bepaald door het rendement uit de exploitatie van de Vennootschap en het Beleggingsobject. De kosten en opbrengsten van exploitatie zijn onderhevig aan de marktomstandigheden en zijn voor de gehele looptijd van de investering niet exact aan te geven. Daardoor kan de uitkering van rendement of de terugbetaling van het kapitaal bij inkoop of verkoop van de aandelen of de Obligaties door de Vennootschap beïnvloed worden. Indien de Vennootschap slechter dan verwacht rendeert, kan de Vennootschap niet voldoen aan de verwachtingen. Een dergelijke calamiteit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen ingeval van tegenvallende omzet of indien de kosten hoger uitvallen dan verwacht.

Rendementsrisico

De geprognosticeerde rendementscijfers van de Vennootschap en het Beleggingsobject zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Informatiememorandum zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Directie zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de markt. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognosticeerde rendement. Er is geen garantie dat het geprognosticeerde rendement wordt behaald.

Management

De Directie voert het bestuur over de Vennootschap. Feitelijk is het functioneren en opereren van de Directie afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van de natuurlijke persoon of personen die de Directie vormen. Het wegvallen van deze persoon of personen kan een negatief gevolg hebben op de bedrijfsvoering. De Directie zal uitsluitend handelen in het belang van de Vennootschap. Hoewel de Directie zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uit te sluiten. De personen betrokken bij de Directie kunnen tevens als bestuurder betrokken zijn bij andere Vennootschappen. In geval van handelen met een dergelijke partij dient de Directie aan te kunnen tonen dat gehandeld is tegen marktconforme condities en voorwaarden.

Continuïteit en trackrecord

De Vennootschap is opgericht in 2022. In de opstartfase zal de Vennootschap en het Beleggingsobject nog verlieslijdend zijn. Er kan nog geen informatie over het trackrecord worden verstrekt.

Spreidingsrisico

De Vennootschap investeert alleen indirect in de lening aan het Beleggingsobject. Eventuele ongunstige ontwikkelingen kunnen niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dit risico is met name afhankelijk van de ontwikkeling van de Vennootschap.

Valutarisico

Aangezien alle investeringen, financieringen en waarderingen in euro's plaatsvinden, is geen sprake van valutarisico.

Ondernemingsrisico

De inkomsten van de Vennootschap zullen bestaan uit de rente op het uitgeleende geld. De rentebetaling en aflossing daarvan is weer afhankelijk van het resultaat van het Beleggingsobject uit de exploitatie van het hotel. Deze inkomsten zijn volgens conservatieve berekeningen voldoende om het verwachte rendement uit te kunnen keren.

Ontwikkeling Vennootschap

Voor het realiseren van rendement is de Vennootschap afhankelijk van het resultaat op de activiteiten van het Beleggingsobject. Het resultaat is onder andere afhankelijk van de kosten, omzet en de marktontwikkeling. Deze worden onder andere beïnvloed door de marktomstandigheden, de economische ontwikkeling, de concurrentiepositie en het ondernemingsvermogen van de Directie. Bij tegenvallend resultaat zal de rendementsverwachting niet worden behaald.

Contractspartijen en derden

In het kader van de exploitatie van het hotel en het vastgoed zijn contracten met derden afgesloten. Daarom is de Vennootschap gedeeltelijk afhankelijk van derden waarmee overeenkomsten zijn aangegaan voor bijvoorbeeld schoonmaak en verhuur van een deel van het vastgoed. Het risico bestaat dat deze partijen hun verplichtingen niet kunnen nakomen.

Debiteurenrisico

De rente en aflossing aan de vennootschap dient betaald te worden door Orion Global Hospitality B.V. Het risico bestaat dat de tegenpartij niet of te laat betaalt. Daardoor kan er sprake zijn van tegenvallende inkomsten.

Aansprakelijkheid

Indien sprake is van technische of andere gebreken aan in het vastgoed of de exploitatie kan het Beleggingsobject aansprakelijk worden gesteld. Het risico bestaat dat de verzekering niet alle schade dekt onder een dergelijke aansprakelijkheidstelling.

Inflatierisico

Oplopende inflatie kan als risico meebrengen dat de kosten voor de Vennootschap sterker stijgen dan haar inkomsten.

Overige risico's:**Risico van onverzekerbare schade**

Het risico dat de Vennootschap onverzekerde schade lijdt is aanwezig. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en/of natuurrampen.

Wijzigingen in regelgeving en toezicht

Door wijzigingen in de regelgeving of geheel nieuwe regelgeving kan de financiële of fiscale positie van de Vennootschap of de Obligatiehouders wijzigen.

Fiscale risico's

Het risico bestaat dat door wijziging in de fiscale regelgeving in Nederland het nettoresultaat anders uitvalt dan op dit moment voorzien. Eventuele veranderingen in inzichten van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Obligatiehouders.

Politieke risico's

Politieke besluitvorming kan een negatief effect hebben op de belangen van de Vennootschap of de Obligatiehouders.

Stichtingsbestuur

Dit bestuur beheert de zekerheden en houdt toezicht op de Vennootschap. Van belang is dat het bestuur evenwichtig is samengesteld en de bestuurders voldoen aan de eisen die onder normale omstandigheden aan een goed bestuurder kunnen worden gesteld.

14. Periodieke rapportage

De Directie stelt jaarlijks uiterlijk binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, de jaarrekening van de Vennootschap op die, na vaststelling door de aandeelhoudersvergadering, wordt gepubliceerd bij de Kamer van Koophandel. In de jaarrekening zal conform de statutaire bepalingen het resultaat worden vastgesteld en vergeleken worden met het resultaat over de voorgaande jaren. Het resultaat wordt derhalve jaarlijks vastgesteld en in de jaarrekening aan de Obligatiehouders gepresenteerd. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Een externe accountant stelt de jaarrekening samen.

Voorts zal aan de Obligatiehouders financieel en feitelijk verslag gedaan worden van de relevante ontwikkelingen van de Vennootschap. Deze verslaggeving zal schriftelijk plaatsvinden. Desgewenst kunnen Obligatiehouders hierop een toelichting verkrijgen. Op deze wijze zullen de activiteiten van de Vennootschap zo transparant mogelijk weergegeven worden en blijven de Obligatiehouders goed geïnformeerd. Zowel de Vennootschap als de Stichting zullen er zorg voor dragen dat de Obligatiehouders worden geïnformeerd en hun rechten - zoals opgenomen in de Obligatievoorwaarden – worden gerespecteerd. Voor de Obligatievoorwaarden wordt verwezen naar de Bijlagen.

De statuten van de Vennootschap, de Stichting en de Obligatievoorwaarden zijn opgenomen als bijlagen in dit Informatiememorandum. Op verzoek van een Belegger kan kosteloos een kopie van het origineel of een afschrift daarvan ter beschikking worden gesteld. Ook de gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van de betrokken Vennootschappen en de Stichting worden op verzoek van een Obligatiehouder kosteloos ter beschikking gesteld.

Obligatiehouders ontvangen jaarlijks een schriftelijke bevestiging van de betalingen en de samenstelling van de betalingen door de Vennootschap aan de Obligatiehouders.

15. Verklaringen Directie

Algemeen

Orion Global Finance B.V. is als Aanbieder verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Informatiememorandum. Voor zover de Directie van de Vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van dit Informatiememorandum. Tot het moment van deelname aan de Vennootschap, kunnen potentiële Obligatiehouders geen rechten aan dit Informatiememorandum ontleen. Slechts de inhoud van dit Informatiememorandum is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Informatiememorandum vermeld om Beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de Vennootschap te behalen rendement. De Directie, adviseurs en andere bij de Vennootschap betrokkenen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in de Vennootschap. Potentiële Obligatiehouders wordt aangeraden de deelname in de Vennootschap zorgvuldig te beoordelen op het risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De verantwoordelijkheid van de adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Informatiememorandum is opgenomen, bevestigt de Vennootschap dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Obligaties, noch een aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

16. Definitie lijst

Aanbieder

De Vennootschap, zijnde degene die de Obligaties aanbiedt.

Aanbieding

Het aanbod in de vorm van een Verklaring van Deelname waarbij een Obligatiehouder zich bij acceptatie verplicht tot deelname in de Vennootschap.

Autoriteit Financiële Markten

Autoriteit Financiële Markten (AFM), een toezichthouder als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, gevestigd te Amsterdam.

Beheerder

De Vennootschap kent geen aparte Beheerder. De Directie voert het beheer over de Vennootschap en is daarom verantwoordelijk voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van de Vennootschap.

Belegger

De privépersoon of Vennootschap die deelneemt in de Vennootschap door het kopen van Obligaties.

Beleggingsobject

De vennootschappen waarin het vastgoed en de exploitatie van het Adornes Hotel te Brugge in België, worden ondergebracht. De aandelen daarvan zullen worden gehouden door Orion Global Hospitality B.V. Indien de aankoop van één van deze hotels geen doorgang zal vinden zal het Beleggingsobject in ieder geval uit één hotel bestaan eventueel aangevuld met een ander hotel waarbij de uitgangspunten en financiële prognose vergelijkbaar zijn.

Bonusrente

Indien de Vennootschap bij aflossing van de Obligatie voldoende liquide middelen over houdt uit deze plaatsing zal aan de Obligatiehouders een Bonusrente worden uitgekeerd. Deze wordt nader vastgesteld en is afhankelijk van de gerealiseerde inkomsten door de Vennootschap.

Directie

Het bestuur van de Vennootschap.

Emissie

Uitgifte van maximaal 380 Obligaties tegen een bedrag van € 10.000 per stuk. De totale Emissie bedraagt maximaal € 3.800.000.

Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum inclusief de Bijlagen.

Initiatiefnemer

De aandeelhouders van de Vennootschap, niet zijnde de Stichting. Tevens zijn zij de auteur van het Informatiememorandum.

Initiële Kosten

De eenmalige kosten welke ten laste komen van de Vennootschap in verband met de structurering en deze Emissie.

Obligaties

Een door de Vennootschap als Uitgevende Instelling geregistreerd schuldbewijs op naam welke wordt verkregen tegen € 10.000 per stuk. De Obligaties geven recht op 5,75% rente per jaar. Tevens kan een Bonusrente worden uitgekeerd bij aflossing. Het bewijs van deelname betreft een kopie van het uittreksel uit het register van Obligatiehouders. Aan de Obligaties zijn de rechten verbonden zoals nader omschreven in dit Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en de statuten. Het betreft de plaatsing van maximaal 380 Obligaties voor een Emissie van in totaal € 3.800.000.

Obligatiehouder

De Belegger die één of meerdere Obligaties houdt.

Obligatievoorwaarden

De voorwaarden zoals deze gelden tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders.

Obligatiehouder

Een Obligatiehouderhouder, niet zijnde een Initiatiefnemer.

Plaatsingsperiode

De periode gedurende welke Obligaties kunnen worden gereserveerd (vanaf 1 oktober 2022) via voorinschrijving en geplaatst tot en met 30 november 2022. De Directie kan de Plaatsingsperiode eerder sluiten of verlengen.

Stichting

De Stichting Obligatiehoudersbelangen Orion Global Hospitality is een Stichting met als doel het behartigen van de belangen van de Obligatiehouders en het beheren van de zekerheden. De Stichting is gevestigd aan de Pietersbergweg 283, 1105 BM Amsterdam en wordt direct na oprichting ingeschreven bij de KvK.

Uitgevende Instelling

De Vennootschap.

Vennootschap

Orion Global Finance B.V., een besloten vennootschap, gevestigd aan de Gevers Deynootweg 39 te 2586 BC 's-Gravenhage en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86243934.

Verklaring van Deelname

Het formulier dat bij dit Informatiememorandum wordt verstrekt en door de Belegger dient te worden ingevuld om zich in te schrijven voor deelname aan de Vennootschap.

Wft

Wet op het financieel toezicht.