

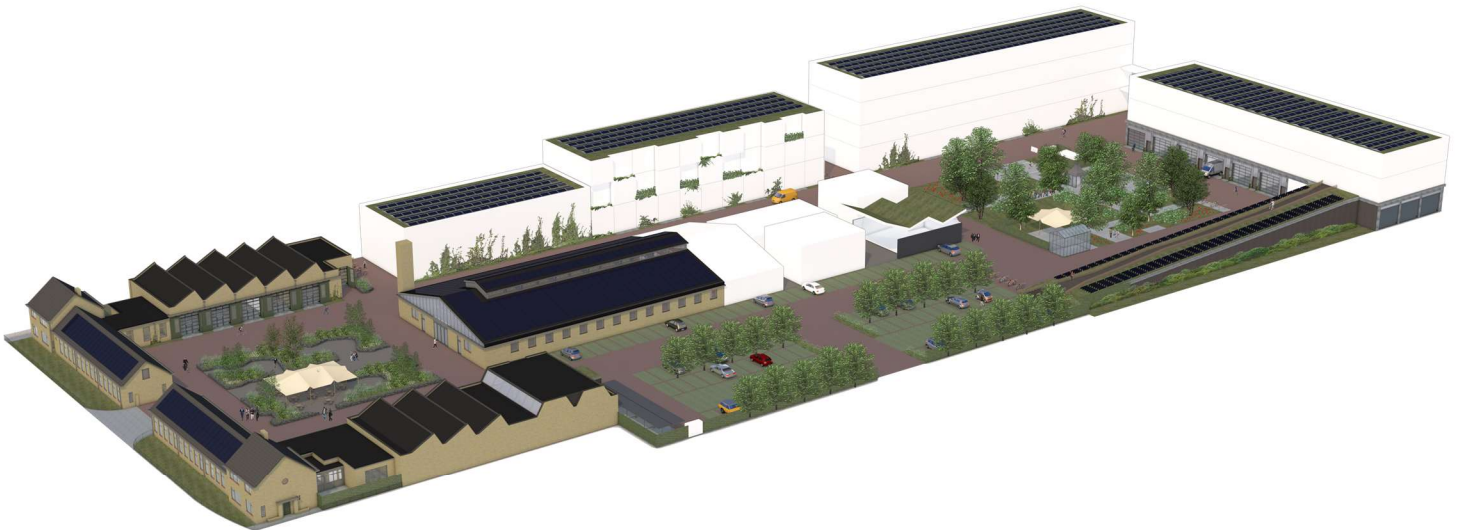


samen & lokaal | meervoudige waarde & impact | vernieuwend & inspirerend | open & veilig

# Informatiememorandum

de MAAKers Convertibles

Investeer mee. Realiseer mee. Verdien mee. MAAK mee.



Publicatiedatum 27 maart 2026

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



# INHOUDSOPGAVE

1. WAT WORDT ER AANGEBODEN EN DOOR WIE? .....	3
2. WAT VOOR BELEGGING IS DIT? .....	5
3. ESG-BELEID .....	7
4. WAT IS DE DOELGROEP van DEZE BELEGGING? .....	8
5. WAT ZIJN DE KOSTEN?.....	8
6. WAAR WORDT UW INLEG VOOR GEBRUIKT?.....	9
7. WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VOOR U ALS BELEGGER?.....	10
8. NADERE INFORMATIE OVER DE (FINANCIËLE) SITUATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING.....	12
9. INSCHRIJVEN .....	12
BIJLAGE I – DEFINITIES .....	13
BIJLAGE II – OBLIGATIEVOORWAARDEN .....	17
BIJLAGE III – TRUSTAKTE.....	28
BIJLAGE IV – INSCHRIJVEN .....	36
BIJLAGE V – AANVULLENDE INFORMATIE & PROGNOSE .....	39
BIJLAGE VI MAAKERS .....	46
ANNEX I STATUTEN EN ADMINISTRATIEVOORWAARDEN.....	47

De volgende documenten worden geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- Actueel uittreksel KvK van de Uitgevende Instelling en Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief;
- de akte van oprichting en huidige statuten van de Uitgevende Instelling en Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief;
- Taxatierapport

Deze stukken zijn gedurende de geldigheidsduur van dit Informatiememorandum via de website van de Uitgevende Instelling te verkrijgen, bereikbaar via: [MAAK Haarlem - een inspirerende plek en community van innovatieve en circulaire maakbedrijven in Haarlem](#)

## 1. WAT WORDT ER AANGEBODEN EN DOOR WIE?

De MAAKers Convertibles, de converteerbare obligaties zoals omschreven in dit informatie memorandum die door MAAK Haarlem B.V. (MAAK) worden uitgegeven, hebben tot doel het realiseren van het MAAK park, de hot spot voor circulaire maak bedrijven. MAAK is tevens de Uitgevende Instelling van de Obligaties.

De termen die in dit Informatiememorandum met een hoofdletter zijn weergegeven, hebben de betekenis zoals opgenomen in Bijlage I “Definities”, tenzij anders is aangegeven.

MAAK is sinds 2014 o.a. in samenwerking met de gemeente Haarlem het MAAK park aan het uitbouwen tot de hub voor innovatieve en circulaire bedrijvigheid. Basis is de participatie van bedrijven, overheden, kennis- en onderwijsinstellingen, alles gericht op de noodzakelijke versnelling van de transitie naar een circulaire economie en duurzaamheid. Die versnelling komt tot stand door kennis te delen en partijen te laten samenwerken. Gezamenlijk wordt gezocht naar innovatieve oplossingen en worden technologische projecten (door)ontwikkeld.

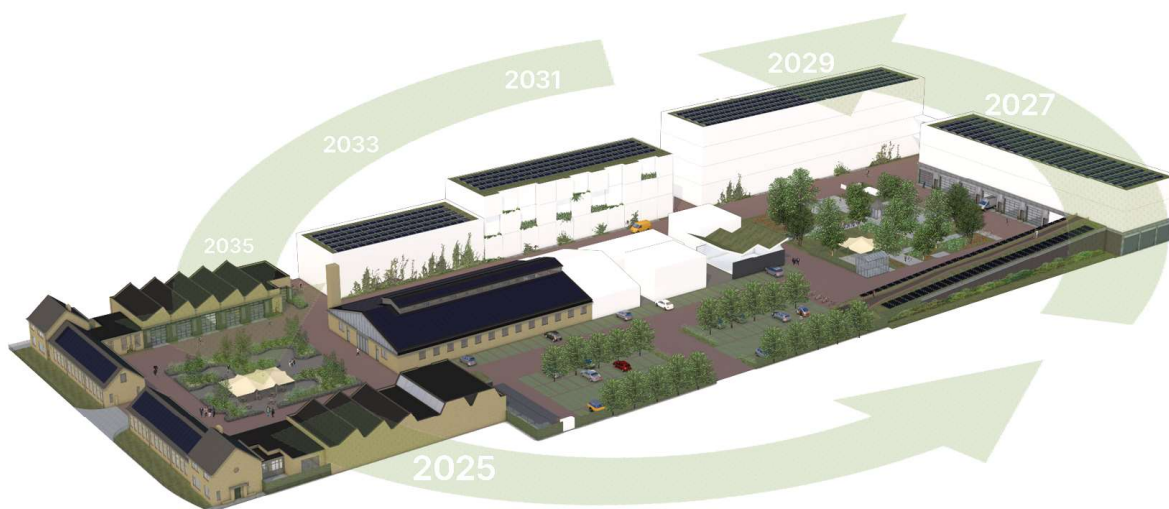
Hierbij is de aandacht gericht op:

- Circulaire economie, innovatieve maakindustrie, smart industry, digitalisering
- Maatschappelijke vraagstukken (gezonde economie, circulariteit, klimaatadaptatie)
- Het creëren van nieuwe bedrijfsactiviteiten en werkgelegenheid
- Innovatieve producten die ook op grote schaal gemaakt kunnen worden, zodat er relevante maatschappelijke impact is
- Bedrijven uit Haarlem, de regio en Metropoolregio Amsterdam
- Innoverende MKB, development afdelingen van bedrijfsleven, startups, kennisinstellingen

De gemeente Haarlem speelt een voorname rol in het geheel. Zij draagt in ieder geval de eerste 10 jaar actief bij aan het (door)ontwikkelen en uitbouwen van de het gehele gebied. Daarnaast heeft de gemeente een garantie verstrekt voor de eerste fase van de financiering en draagt zij door het uitgeven van de grond via erfpacht bij aan de volgende fases.

De ontwikkeling van het MAAK park gaat een volgende fase in. Met behoud van het kenmerkende karakter van de voormalige gebouwen van de gemeentewerf uit de jaren 30 wordt het terrein fasegewijs uitgebouwd. De eerste stap is geheel circulair het verduurzamen van de bestaande gebouwen. Dit vergroot het comfort, verlengt de levensduur en verlaagt het energieverbruik. Voor deze stap is door de gemeente Haarlem een garantie verstrekt op basis waarvan de Triodos Bank een lening met gunstige voorwaarden heeft verstrekt.

In de volgende fases wordt stap voor stap en uiteraard geheel in lijn met de MAAK doelstellingen verhuurbare bedrijfsruimtes en atelierruimtes toegevoegd aan de bestaande bebouwing. Door de verdere groei zal er ook intensivering van aanwezige kennis ontstaan en daarmee versterking van het concept. Gestreefd wordt om het aantal MAAK bedrijven in 10 jaar uit te breiden van ca. 40 naar ca. 130. Hiervoor zal er ca. 8.000 m2 bedrijfsruimte worden toegevoegd.



De website van de Uitgevende Instelling is [MAAK Haarlem - een inspirerende plek en community van innovatieve en circulaire maakbedrijven in Haarlem](#)

De aanbieding van de Obligaties vindt plaats op basis van het onderstaande indicatieve tijdschema.

Gebeurtenis	Datum
Publicatiedatum	27 maart 2026
Begin Inschrijvingsperiode	27 maart 2026
Einde Inschrijvingsperiode	26 juni 2026
Aanvangsdatum	01 juli 2026

De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om de data en perioden in het tijdschema te wijzigen. Eventuele aanpassingen in het tijdschema zullen bekend worden gemaakt door middel van een bericht op [MAAK Haarlem - een inspirerende plek en community van innovatieve en circulaire maakbedrijven in Haarlem](#).

Ter zake de aanbieding van de Obligaties wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat is goedgekeurd door de AFM. De aanbieding van de Obligaties staat niet onder toezicht.

## 2. WAT VOOR BELEGGING IS DIT?

U belegt in een converteerbare obligatie. De nominale waarde van de Obligaties is € 1.000,-. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.

### Deelname

Deelname is mogelijk vanaf minimaal 1 Obligatie. De maximale totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 500.000,-. Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle Obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is € 100.000,-. Indien na het verstrijken van de Sluitingsdatum door beleggers op minder Obligaties is ingeschreven dan het voornoemde bedrag zal er geen uitgifte van de Obligatielening plaatsvinden.

Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage II bij dit Informatiememorandum, van toepassing. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Obligatievoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte, zoals opgenomen in Bijlage III.

De Obligaties kunnen telkens op de eerste (1e) werkdag van een maand worden uitgegeven en geplaatst bij beleggers. De eerste Relevante Uitgiftedatum, tevens zijnde de Aanvangsdatum, is 1 juli 2026.

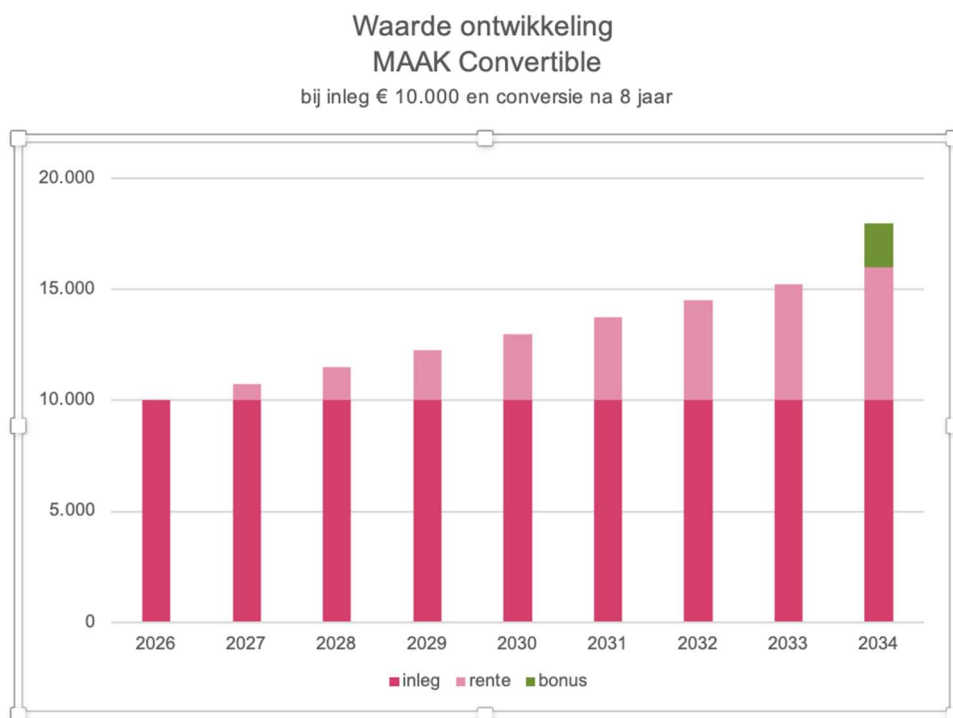
### Looptijd

De Obligaties hebben een looptijd van maximaal 10 jaar te rekenen vanaf de Aanvangsdatum.

### Rente

De rente op de Obligaties is 7,5% enkelvoudig per jaar over hun initiële Hoofdsom met ingang van de Relevante Uitgiftedatum. Rente zal jaarlijks aan het einde van ieder kalenderjaar op de Hoofdsom van de Obligatielening worden bijgeschreven (hetgeen betekent dat de Hoofdsom jaarlijks wordt vermeerderd met de rente over het afgelopen jaar) en betaalbaar zijn op einde Looptijd.

Boven de rente geven de Obligaties een Conversiebonus bij conversie over de initiële Hoofdsom van 20%.



## Verplichte Conversie

Indien zich een Conversiegrond voordoet, kan de Uitgevende Instellen (en in sommige gevallen moet de Uitgevende Instelling) overgaan tot Conversie van de Obligaties.

Er is sprake van een Conversiegrond indien:

- de Obligatielening opeisbaar is geworden;
- de initiële Looptijd van de Obligatielening binnen een maand zal verstrijken;
- uitgifte van Aandelen plaatsvindt aan één of meerdere derde(n), tegen betaling van een totaalbedrag van ten minste € 500.000 binnen eenzelfde transactie; of
- een transactie wordt aangegaan op grond waarvan een of meerdere derde(n) een substantieel deel (zijnde groter dan 30% van het geplaatste kapitaal) van de bestaande Aandelen zal/zullen verkrijgen binnen eenzelfde transactie;

In geval van de Conversiegronden hierboven genoemd onder i. en ii. kan de Uitgevende Instelling overgaan tot Conversie, maar is hiertoe niet verplicht. In geval van de Conversiegronden hierboven genoemd onder iii. en iv. is de Uitgevende Instelling verplicht om tot Conversie over te gaan. In alle gevallen waarin een Conversiegrond zich voordoet is de Obligatiehouder verplicht mee te werken aan Conversie. Het is niet mogelijk voor een Obligatiehouder Conversie in geval van een Conversiegrond te weigeren.

Conversie geschiedt doordat de Uitgevende Instelling Obligatiehouders hiervan Schriftelijk in kennis stelt uiterlijk binnen 1 (een) kalendermaand na het voordoen van een Conversiegrond door middel van het versturen van een Conversiemededeling. De Conversiemededeling omvat het Conversiebedrag en het aantal Certificaten dat zal worden verkregen.

De Uitgevende Instelling zal er binnen 1 (een) kalendermaand na het versturen van de Conversiemededeling voor zorgdragen dat het Conversiebedrag zal zijn omgezet in Certificaten. De Uitgevende Instelling en Obligatiehouder zullen al die handelingen verrichten die nuttig en nodig zijn voor de Conversie, en het verkrijgen van de Certificaten door de Obligatiehouder.

## Conversiebedrag en berekening

Het totale bedrag dat per Obligatie zal worden geconverteerd in Certificaten is gelijk aan de nominale van de Obligatie, vermeerderd met (i) de onbetaalde rente die verschuldigd is tot aan het moment van Conversie en (ii) de Conversiebonus. Het aantal Certificaten dat wordt verkregen per Obligatie is gelijk aan het Conversiebedrag gedeeld door de nominale waarde van de Certificaten, waarbij het aantal te verkrijgen Certificaten zo nodig naar beneden zal worden afgerond tot het eerste hele getal.

De nominale waarde van een Certificaat is gelijk aan 1/1.000 deel van de marktwaarde van het daarmee corresponderende Aandeel op het moment van Conversie.

De marktwaarde van een Aandeel op het moment van Conversie wordt in geval van de Conversiegrond zoals hiervoor genoemd onder i. en ii. berekend op basis van de waarde van een Aandeel in het economisch verkeer. De Uitgevende Instelling zal tijdig een onafhankelijke, geaccrediteerde waarderingsdeskundige van een gerenommeerd kantoor de opdracht verstrekken om de waarde vast te stellen.

In geval van de Conversiegronden zoals hiervoor genoemd onder iii en iv wordt de marktwaarde van een Aandeel vastgesteld op basis van de (laagste) prijs per Aandeel, waartegen het wordt uitgegeven aan respectievelijk dat betaald wordt door de derde(n).

### Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief

De Certificaten zullen worden uitgegeven door Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief, welke stichting is opgericht voor aanvangsdatum. Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief zal in geval van Conversie (enkel na verkrijging van een toereikend aantal Aandelen) Certificaten uitgeven aan Obligatiehouders conform de Obligatievoorwaarden. Eenzelfde rol vervult Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief met betrekking tot toekomstig uit te geven converteerbare obligaties, indien daarvan sprake is. Dit betekent dat Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief zowel (i) Certificaten uitgeeft bij Conversie van de Obligatielening, als (ii) Conversie in overige Certificaten voor overige uitgiftes van converteerbare obligaties.

Verkrijging van Aandelen door Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief is onderworpen aan een aandeelhoudersbesluit van de Uitgevende Instelling. Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief heeft geen invloed op dit besluit.

### Parallele vordering, zekerheden en achterstelling

De Obligatiehouder kan geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties jegens de Uitgevende Instelling instellen. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal over de rechten van die Obligatiehouder onder de Obligatievoorwaarden beschikken. De Parallele Vordering van Stichting Obligatiehoudersbelangen zal niet worden versterkt door zekerheden.

De Uitgevende Instelling behoudt zich gedurende de Looptijd het recht voor om tegen zakelijke voorwaarden een bankfinanciering en/of niet-bancaire geldlening(en) van derden, al dan niet ter herfinanciering van de Uitgevende Instelling, aan te trekken. Voor het aantrekken van financiering als bedoeld in dit lid is geen voorafgaande goedkeuring van de Obligatiehouders vereist.

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening zijn achtergesteld ten opzichte van de lopende Banklening en toekomstige verplichtingen (zoals opgenomen in bijlage V) van de Uitgevende Instelling jegens de banken of andere financiële instellingen die op enig moment een financiering, in welke vorm dan ook, verstrekken aan de Uitgevende Instelling.

## 3. ESG-BELEID

MAAK rapporteert jaarlijks haar voortgang in het verduurzamen van haar bedrijf conform de VSME-standaard. Geheel in lijn met deze standaard heeft MAAK bepaald welke onderwerpen het meest relevant zijn. MAAK gebruikt hiervoor de codering conform de CSR: **E5 (Circulariteit)**, **E1 (Klimaat)** en **S3 (Gemeenschapsimpact)**, met **G1 (Business Conduct)** als randvoorwaarde voor duurzame waarde creatie.

### E5 – Circulaire economie (kernstrategie)

Circulariteit vormt het fundament van het businessmodel. MAAK faciliteert circulaire en innovatieve maakbedrijven door passende bedrijfsruimten en een actief ecosysteem te bieden waarin ketensamenwerking, hergebruik en nieuwe productiemodellen worden ontwikkeld en opgeschaald. Dit positioneert het MAAK Park als structurele aanjager van de transitie naar een toekomstbestendige maakindustrie.

## E1 – Klimaat en energie

De bestaande vastgoedportefeuille wordt gefaseerd verduurzaamd met middelen uit de door de gemeente gegarandeerde financiering. Focus ligt op significante verbetering van energieprestaties en reductie van operationele emissies. Toekomstige nieuwbouw wordt ontwikkeld volgens actuele duurzaamheidsnormen, met nadruk op laag energiegebruik en optimalisatie van duurzame energieopwekking. Hiermee wordt zowel klimaatimpact als langetermijnwaardebehoud geborgd.

## S3 – Gemeenschapsimpact en human capital

MAAK opereert als regionaal knooppunt voor ondernemerschap, onderwijs en innovatie. Het jaarlijkse C-The Future en de structurele samenwerking binnen CAMPUS-C (met o.a. Hogeschool Inholland en het NOVA College) versterken kennisdeling en talentontwikkeling. Via SMAAK wordt tevens werkgelegenheid geboden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze activiteiten dragen bij aan regionale economische versterking en sociale inclusie.

## G1 – Governance en integriteit

MAAK hanteert een transparante en integere bestuursstructuur, met nadruk op naleving van wet- en regelgeving, heldere besluitvorming en zorgvuldig beheer van middelen. De exploitatie van het MAAK Park vindt plaats binnen duidelijke kaders, gericht op continuïteit, vertrouwen van stakeholders en beheersing van operationele en reputatierisico's.

De jaarlijkse rapportage zal worden gepubliceerd op de website van de Uitgevende Instelling **MAAK Haarlem - een inspirerende plek en community van innovatieve en circulaire maakbedrijven in Haarlem**

## 4. WAT IS DE DOELGROEP VAN DEZE BELEGGING?

De Obligaties zijn niet voor alle beleggers een geschikte investering. Iedere potentiële belegger in de Obligaties moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden.

De Obligaties worden door de Uitgevende Instelling enkel aangeboden aan MAAKers Dit zijn huurders, oud-huurders, partners, leveranciers, teamleden en vrijwilligers van de Uitgevende Instelling.

De Obligaties zijn geschikt voor beleggers die op zoek zijn naar een belegging met een hoge ecologische en maatschappelijke impact en de mogelijkheid om (na optreden van een Conversiegrond) te participeren in het eigen vermogen van een innovatieve, duurzame onderneming.

De Obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die zoeken naar een laag risico- en/of hoog rendementsprofiel en/of een belegging welke ze snel liquide kunnen maken.

## 5. WAT ZIJN DE KOSTEN?

### Kosten voor de belegger

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. Bij verkoop van uw Obligatie(s) betaalt u 0,25% over de nominale waarde met een maximum van € 250 aan administratiekosten.

## 6. WAAR WORDT UW INLEG VOOR GEBRUIKT?

De opbrengst van de Obligatielening wordt uitsluitend gebruikt voor het investeringsprogramma van MAAK Haarlem bestaande uit de volgende fases:

- 2025: Verkrijgen van de locatie in erfpacht grond en aanschaf opstallen
- 2025/2026: renovatie en verduurzaming van de bestaande gebouwen (ABCE & F)
- 2027: nieuwbouw F+ (2150 m2)
- 2029: nieuwbouw G (2700 m2)
- 2031: nieuwbouw H (1350 m2)
- 2033: nieuwbouw I (500 m2)

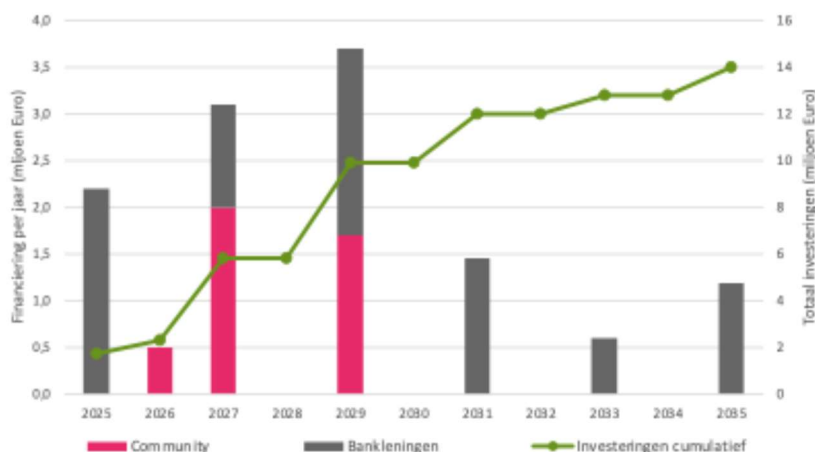
Onderdeel van de investeringen is een grondige modernisering van het energienet. De noodzakelijke uitbreiding op het net is verzekerd. Los daarvan wordt er nadrukkelijk gestreefd naar zoveel mogelijk net-onafhankelijkheid. Hiervoor wordt geïnvesteerd in elektriciteit opwekking, opslag en ‘peak-shaving’. Het systeem wordt voorbereid op all-electric uitbreiding van de gebouwen.

Naast renovatie van de bestaande panden zal er ca. 8000m2 bedrijfsruimte worden toegevoegd. Door stapeling van bedrijfsruimtes zal verdichting op het terrein plaatsvinden met behoud van de reeds ingezette vergroening van het terrein (klimaattuin en bos). Uiteraard zal de uitbreiding een voorbeeld zijn van innovatief en circulair bouwen (biobased, demontabel, etc.). In de ontwikkelingen op het terrein worden ook diverse ‘shared facilities’ meegenomen.

### Hoogwaardig en aantrekkelijk werkgebied

Alle bestaande en nieuwe ruimtes blijven gegroepeerd rondom de twee groene pleinen. Hiermee draagt MAAK bij aan de klimaatbestendigheid van het bedrijventerrein, creëert zij een gezonde en prettige werkomgeving en bieden zij ruimte voor ontmoeting en verbinding. Hierdoor wordt het bedrijventerrein een hoogwaardig en aantrekkelijk werkgebied, ook voor jong talent.

De gehele ver/nieuwbouw zal naar verwachting 10 jaar in beslag nemen en kost in totaal ruim € 14 miljoen. De financiering van het geheel zal ook steeds in fases worden opgehaald en verdeeld zijn over nieuwe bankleningen en emissies van converteerbare obligaties.



## 7. 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 mede afhankelijk van het resultaat dat de Uitgevende Instelling maakt. De kans bestaat dat het resultaat 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 de Uitgevende Instelling mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

### Risico's verbonden aan de sector

#### Door de overheid gereguleerde markt

Het risico bestaat dat door politieke besluiten de wet- en regelgeving, inclusief (maar niet beperkt tot) op het gebied van ESG of belastingen nadelig verandert. Dit kan zich op nationaal of Europees niveau afspelen. Ook kunnen de bevoegde autoriteiten de uitleg van bestaande regelgeving wijzigen of nieuwe regelgeving of richtlijnen uitgeven. Dit kan leiden tot omzetreductie en/of kostenverhoging voor de Uitgevende Instelling, hetgeen kan leiden tot continuïteitsproblemen bij de Uitgevende Instelling.

#### Wijzigingen in de macro-economische omstandigheden

De aard van de activiteiten van de Uitgevende Instelling heeft tot gevolg dat macro economische omstandigheden, meer in het bijzonder de ontwikkelingen in vastgoedsector, invloed kunnen hebben op de opbrengsten van de Uitgevende Instelling. De waarde van de Uitgevende Instelling is onder meer afhankelijk van economische- en financiële ontwikkelingen.

### Risico's verbonden aan de aard van de Obligatie

#### Verhandelbaarheid

De Obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Het eigendom van een Obligatie kan door de Obligatiehouder gedurende de Looptijd uitsluitend onderhands worden overdragen. De overdracht van Obligaties dient plaats te vinden middels gebruikmaking van de daarvoor door de Uitgevende Instelling beschikbaar gestelde formulieren, waarna vervolgens Schriftelijke mededeling van deze overdracht wordt gedaan aan de Uitgevende Instelling. Voorgaande betekent kortom dat sprake is van (zeer) beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw Obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw Obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

#### Waardering van de Obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties, een waarde aan de Obligaties wordt toegekend die niet reëel is. Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties) de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

#### Risico van wijziging van de Obligatievoorwaarden

De Uitgevende Instelling heeft onder de voorwaarden zoals bepaald in de Obligatievoorwaarden het recht de Obligatievoorwaarden te wijzigen. Het risico bestaat dat de Obligatievoorwaarden na wijziging minder gunstig zijn dan zij voorheen waren. Een wijziging van de Obligatievoorwaarden van materiële aard kan volgens artikel 16 van de Obligatievoorwaarden slechts met machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders geschieden. Voor een machtiging van de vergadering van Obligatiehouders is een Gekwalificeerd Besluit (zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden) vereist. Individuele Obligatiehouders kunnen in voorkomende gevallen derhalve met wijzigingen te maken krijgen waar zij tegen hebben gestemd en die een nadelige invloed kunnen hebben op diens individuele positie.

### **Achterstellingsrisico**

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening zijn achtergesteld ten opzichte van bestaande en mogelijke toekomstige verplichtingen van de Uitgevende Instelling (zoals beschreven in Bijlage V) jegens banken en/of andere financiële instellingen. Dit kan erin resulteren dat de verplichtingen onder Obligatielening geheel of gedeeltelijk niet worden voldaan.

### **Risico met betrekking tot certificeringsstructuur**

Om Conversie mogelijk te maken is door de Uitgevende Instelling de Stichting Administratiekantoor MAAK opgericht. De Stichting Administratiekantoor MAAK zal zoveel Aandelen moeten verkrijgen als nodig is voor de Conversie. Verrijging van Aandelen door Stichting Administratiekantoor MAAK is onderworpen aan en afhankelijk van een aandeelhoudersbesluit van de Uitgevende Instelling. Stichting Administratiekantoor MAAK heeft geen invloed op dit besluit. Indien de aandeelhouder(s) van de Uitgevende Instelling voorafgaande aan de Conversie niet (of niet tijdig) besluiten tot de benodigde uitgifte van Aandelen zal Conversie niet (tijdig) kunnen worden geëffectueerd.

### **Risico na conversie als certificaathouder van Aandelen**

De Uitgevende Instelling geeft een achtergestelde converteerbare Obligatie uit die de Uitgevende Instelling later kan converteren naar Certificaten. Belegger kan daarmee mogelijkerwijze profiteren van de waardegroei van het bedrijf plus eventuele dividenduitkeringen na conversie en op de verwachte mogelijkheid Certificaten later met winst te verkopen. Daarbij moet worden gezegd dat dividenduitkeringen afhankelijk zijn van het resultaat van MAAK en de investeringen die zij zal doen in de toekomst (zie ook Bijlage V). Daartegenover staat echter dat de achtergestelde vordering van de Obligatiehouder onder de Obligaties door de Uitgevende Instelling verplicht kan worden geconverteerd, ook in gevallen waarin het slecht gaat met de Uitgevende Instelling. Een verplichte conversie resulteert erin dat de achtergestelde vordering van Obligatiehouders niet langer opeisbaar is en de Obligatiehouder geen aflossing van de Obligaties ontvangt. In ruil daarvoor verkrijgt de Obligatiehouder een positie als certificaathouder van Aandelen. Dit met het risico dat er vervolgens geen dividend kan worden uitgekeerd aan certificaathouders van Aandelen en de inleg verloren kan gaan als het niet goed gaat met de Uitgevende Instelling.

## 8. NADERE INFORMATIE OVER DE (FINANCIËLE) SITUATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

MAAK Haarlem B.V. is opgericht op 6 maart 2014.

**Financiële kengetallen per 31 december 2025:**

(In euro's)	2022	2023	2024	2025 concept
Eigen Vermogen	223.762	304.704	308.184	628.692
Vreemd Vermogen	0	0	0	1.830.815
Werkkapitaal	60.712	108.644	30.045	338.114
Omzet	409.637	465.530	440.560	474.798
Netto winst	70.286	80.942	994	20.508

Sinds de laatst gepubliceerde jaarrekening hebben zich geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling. Ook zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Uitgevende Instelling hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Uitgevende Instelling of de groep waartoe de Uitgevende Instelling behoort.

Door de Uitgevende instelling is een prognose opgesteld deze treft u aan als bijlage V. De in deze prognose opgenomen verwachtingen, veronderstellingen analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor rendement op de Obligaties.

De meest recente Jaarstukken van de Uitgevende Instelling zullen steeds verkrijgbaar zijn via de website [MAAK MAAK Haarlem - een inspirerende plek en community van innovatieve en circulaire maakbedrijven in Haarlem](#)

## 9. INSCHRIJVEN

Inschrijven op de Obligaties vindt plaats door het volledig invullen en versturen van het inschrijfformulier. Door volledig invullen en versturen van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen te onderwerpen.

De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, op enig moment te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN (International Bank Account Number) waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

De resultaten van de uitgifte van Obligaties zullen door de Uitgevende Instelling op of omstreeks de betreffende Relevante Uitgiftedatum worden gepubliceerd op hun website.

## BIJLAGE I – DEFINITIES

De hierna gedefinieerde begrippen en afkortingen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit document, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend.

Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

Aandeel	een aandeel in het kapitaal van de Uitgevende Instelling;
Aanvangsdatum	de dag waarop de Obligatielening aanvangt, te weten 1 juli 2026;
Aflossingsdatum	de vastgestelde aflossingsdatum van de Obligatielening, zijnde 10 jaar;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam;
Banklening	Een lening verstrekt door de Triodos Bank en/of een andere financier groot bij aanvang € 2.500.000,- gegarandeerd door de gemeente Haarlem. Als zekerheid op deze financiering is aan de gemeente Haarlem een eerste hypotheek verstrekt op het circulaire bedrijventerrein gelegen aan Oudeweg 91, 2031 CC Haarlem en eerste pandrecht op alle roerende zaken en alle vorderingen. Daarnaast zijn de gebruikelijke convenanten van toepassing. In geval van toekomstige bankleningen zal de rangorde van de hypotheek aan de gemeente verlagen naar tweede hypotheek;
Belastingen	alle betalingen ter zake van de Obligaties die door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook;
Bijlage	een bijlage bij dit document;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Uitgevende Instelling;
Boekjaar	het boekjaar van de Uitgevende Instelling, welke gelijk is aan het kalenderjaar;
Certificaten	certificaten van Aandelen uit te geven door Stichting Administratiekantoor MAAK Waardecollectief;
Conversie	de verplichte conversie van Obligaties in Certificaten conform de Obligatievoorwaarden;
Conversiebedrag	het totale bedrag dat zal worden geconverteerd in Certificaten, welk bedrag per Obligatie gelijk is aan het nominale bedrag van de Obligatie, vermeerderd met (i) de onbetaalde rente die verschuldigd is tot aan het moment van Conversie en (ii) de Conversiebonus;

Conversiebonus	een bonus bij Conversie over de Hoofdsom 20%;
Conversiegrond	het zich voordoen van één van de volgende situaties: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de Obligatielening is opeisbaar geworden;</li> <li>ii. de initiële Looptijd van de Obligatielening zal binnen een maand verstrijken;</li> <li>iii. uitgifte van Aandelen aan één of meerdere derde(n), tegen betaling van een totaalbedrag van ten minste € 500.000 binnen eenzelfde transactie;</li> <li>iv. aangaan van een transactie op grond waarvan een of meerdere derde(n) een substantieel deel (zijnde groter dan 30% van het geplaatste kapitaal) van de bestaande Aandelen zal/zullen verkrijgen binnen eenzelfde transactie;</li> </ul>
Conversiemededeling	het Schriftelijke bericht van de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders dat er zich een Conversiegrond heeft voorgedaan;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Gekwalificeerd Besluit	heeft de betekenis die daaraan in artikel 13.10 van de Obligatievoorwaarden is toegekend;
Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie, zijnde EUR 1.000.-;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier dat door de belegger wordt ingevuld en wordt verstuurd, op basis waarvan de belegger zich inschrijft en verbindt tot de koop van Obligaties onder de in het inschrijfformulier omschreven voorwaarden;
Inschrijfperiode	de periode waarin inschrijving op de Obligatielening mogelijk is, welke loopt van 27 maart 2026 tot en met 26 juni 2026;
Jaarstukken	de (geconsolideerde) jaarrekening van de Uitgevende Instelling, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Looptijd	heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 1.7 van de Obligatievoorwaarden;
MAAKers	personen die nauw betrokken zijn (geweest) bij de realisatie van het MAAK park en welke zijn opgenomen in bijlage VI;
Obligatie(s)	Heeft de betekenis die daaraan is toegekend in Bijlage II;
Obligatiehouder	een natuurlijk- of rechtspersoon die één of meer Obligaties houdt;

Obligatielening	de obligatielening bestaande uit Obligaties met bepaalde kenmerken en een specifieke aanduiding uitgegeven door de Uitgevende Instelling, groot nominaal EUR 500.000,-;
Obligatievoorwaarden	de voorwaarden, zoals weergegeven in Bijlage II van dit document (inclusief bijlagen), die van toepassing zijn op de Obligaties;
MAAKers Convertible	de converteerbare obligatielening bestaande uit Obligaties met bepaalde kenmerken zoals omschreven in dit informatie memorandum, uitgegeven door de Uitgevende Instelling, groot nominaal EUR 500.000,-
Parallele Vordering	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 2 van de Trustakte is toegekend;
Register	het register van Obligatiehouders waarin de naam, het adres, het e-mailadres en het relevante bank- of IBAN-nummer van alle Obligatiehouders zijn opgenomen met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties die door de Obligatiehouders worden gehouden;
Relevante Uitgiftedatum	met betrekking tot een Obligatie, de datum waarop die Obligatie is uitgegeven;
Rente	de vaste rente van 7.5% enkelvoudig per jaar op de Obligaties, als bepaald in de Obligatievoorwaarden, uitgedrukt als percentage van de (initiële) Hoofdsom;
Rentebetalingdatum	de dag waarop de Rente zal worden uitgekeerd, als bedoeld in de Obligatievoorwaarden;
Schriftelijk	bij brief of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.
Sluitingsdatum	de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 4.4 van de Obligatievoorwaarden;
Stichting Obligatiehoudersbelangen	Stichting Obligatiehoudersbelangen, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Burgemeester Haspelslaan 172, 1181 NE Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770;
Stortingsverzoek	heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 4.7 van de Obligatievoorwaarden;
Trustakte	de Trustakte zoals opgenomen in Bijlage III van dit Informatiememorandum;
Uitgevende Instelling	MAAK Haarlem B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende aan Oudeweg 91, 2031 CC Haarlem en

	ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60159251;
VSME-standaard	De 'Voluntary standard for non-listed micro-, small- and medium-sized undertakings' zoals deze zijn gepubliceerd door de European Financial Reporting Advisory Group;
Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
Wft	de Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van dit Informatiememorandum;

## BIJLAGE II – OBLIGATIEVOORWAARDEN

In verband met de uitgifte van maximaal vijfhonderd (500) verhandelbare obligaties met een nominale waarde van duizend euro (EUR 1.000.-) elk (de "**Obligaties**") door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MAAK Haarlem B.V., opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Haarlem, Nederland en kantoorhoudende aan Oudeweg 91, 2031 CC Haarlem, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60159251 (de "**Uitgevende Instelling**").

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze obligatievoorwaarden (de "**Obligatievoorwaarden**") te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte. Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de inschrijver expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk de Obligatievoorwaarden, alsmede de daarmee samenhangende bepalingen in de Trustakte.

De Obligatiehouder verklaart middels de inschrijving kennis genomen te hebben van deze Obligatievoorwaarden. In het bijzonder stemt de Obligatiehouder er mee in dat zijn rechten in verband met de Obligaties worden uitgeoefend door Stichting Obligatiehoudersbelangen in de mate en op de wijze als nader bepaald in deze Obligatievoorwaarden. De uitoefening door en positie van Stichting Obligatiehoudersbelangen is – bij wijze van bewind – een eigenschap van de (vorderings-)rechten van de Obligatiehouder ter zake de door hem gehouden Obligatie(s) en berust niet op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving.

### ARTIKEL 1 OBLIGATIES

- 1.1. De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders in overeenstemming met de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De Obligatiehouders dienen de Obligatievoorwaarden te lezen in samenhang met de bepalingen van de Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 1.2. De totale obligatielening is groot maximaal vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,-) ("**Obligatielening**") en bestaat uit vijfhonderd (500) Obligaties, elk met een nominale waarde van duizend euro (EUR 1.000.-) (de "**Hoofdsom**"). De Obligaties staan na uitgifte op naam van de Obligatiehouder. De Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 tot en met 500.
- 1.3. De minimale omvang van de Obligatielening bedraagt op Aanvangsdatum ten minste honderdduizend euro (EUR 100.000,-). Indien na ommekomst van de Sluitingsdatum (zoals gedefinieerd in artikel 4.4 van de Obligatievoorwaarden) door beleggers op minder Obligaties is ingeschreven dan het voornoemde bedrag, zal er geen uitgifte van Obligaties plaatsvinden. Indien zulks het geval is, zal de Uitgevende Instelling dit Schriftelijk kenbaar maken.
- 1.4. Inschrijving op de Obligaties, toewijzing van de Obligaties en storting van gelden in verband met de inschrijving op de Obligaties geschiedt overeenkomstig het in artikel 4 van deze Obligatievoorwaarden bepaalde.
- 1.5. Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving in het (digitale) register van Obligatiehouders, dat wordt gehouden door de Uitgevende Instelling overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze Obligatievoorwaarden (het "**Register**"). Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven.

- 1.6. De Obligaties kunnen telkens op de eerste (1<sup>e</sup>) werkdag van een maand worden uitgegeven en geplaatst bij beleggers (de datum waarop een Obligatie wordt uitgegeven zal hierna met betrekking tot die Obligatie worden aangeduid als "**Relevante Uitgiftedatum**"). De eerste Relevante Uitgiftedatum zal naar verwachting zijn op 1 juli 2026 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt (de "**Aanvangsdatum**").
- 1.7. De looptijd van de Obligaties bedraagt tien (10) jaar (de "**Looptijd**"), voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Aanvangsdatum.

## **ARTIKEL 2 STATUS EN RANGORDE OBLIGATIES**

- 2.1. De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties vormen verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn onderling (en ten opzichte van elkaar indien in de toekomst nog meer obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling) van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.
- 2.2. Obligatiehouders stemmen er mee in dat vorderingen uit hoofde van de Obligatielening op de Uitgevende Instelling op enig moment een lagere rang inneemt dan vorderingen van alsdan af te sluiten bankfinanciering.
- 2.3. De Uitgevende Instelling behoudt zich gedurende de Looptijd het recht voor om tegen zakelijke voorwaarden een bankfinanciering en/of niet-bancaire geldlening(en) van derden, al dan niet ter herfinanciering van de Uitgevende Instelling, aan te trekken. Voor het aantrekken van financiering als bedoeld in dit lid is geen voorafgaande goedkeuring van de vergadering van Obligatiehouders vereist.
- 2.4. De artikelen 2.2 en 2.3 zullen gelden als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW ten opzichte van de betreffende bank of derde.

## **ARTIKEL 3 BESTEMMING VAN DE OBLIGATIELENING**

De opbrengst van de Obligatielening zal door de Uitgevende Instelling uitsluitend worden aangewend voor de realisatie het investeringsprogramma van MAAK Haarlem bestaande uit de volgende fases:

- 2025: Verkrijgen van de locatie in erfpacht grond en aanschaf opstallen
- 2025/2026: renovatie en verduurzaming van de bestaande gebouwen (ABCE & F)
- 2027: nieuwbouw F+ (2150 m2)
- 2029: nieuwbouw G (2700 m2)
- 2031: nieuwbouw H (1350 m2)
- 2033: nieuwbouw I (500 m2)

## ARTIKEL 4 INSCHRIJVING, TOEWIJZING EN UITGIFTE VAN OBLIGATIES EN STORTING VAN GELDEN

- 4.1. De inschrijving op Obligaties staat enkel open voor personen die op het moment van inschrijving (en mogelijke toekenning van de relevante Obligaties) vallen onder de definitie MAAKer zoals beschreven in Bijlage VI van het Informatiememorandum.
- 4.2. Inschrijven op de Obligaties vindt plaats door het volledig invullen en verzenden van het online Inschrijfformulier, bereikbaar via de website van de Uitgevende Instelling (het "**Inschrijfformulier**")
- 4.3. De inschrijver dient in te schrijven op ten minste één (1) Obligatie. Alleen in EU woonachtige dan wel gevestigde beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties.
- 4.4. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties eindigt in beginsel op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voor honderdtwintig procent (120%) van de totale hoofdsom daarvan voltekend (en daarmee 'overtekend') is, doch uiterlijk op 26 juni 2026 (de "**Sluitingsdatum**"). De mogelijkheid bestaat aldus dat door beleggers op meer Obligaties wordt ingeschreven dan dat er aan Obligaties beschikbaar is. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor, naar haar eigen goeddunken, de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen en daarmee aldus de Sluitingsdatum te wijzigen.
- 4.5. Door inschrijving verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum en deze Obligatievoorwaarden en zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen te onderwerpen. De Uitgevende Instelling behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgaven van redenen en de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.
- 4.6. Om voor toewijzing van Obligaties in aanmerking te komen, dient de belegger die inschrijft op de Obligaties, onverminderd het bepaalde in de rest van dit artikel, vóór de Sluitingsdatum het voor de Obligatielening beschikbaar gestelde Inschrijfformulier volledig te hebben ingevuld en kopie van een geldig legitimatiebewijs, indien de belegger een rechtspersoon is, eveneens een recent uittreksel (niet ouder dan drie (3) maanden) uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en een volledig ingevuld UBO formulier te mailen naar [waardecollectief@maakhaarlem.nl](mailto:waardecollectief@maakhaarlem.nl).
- 4.7. De bevestiging van de inschrijving op de Obligaties door de belegger vindt plaats door middel van kennisgeving per e-mail hiervan aan de inschrijver, waarin tevens de Obligaties voorwaardelijk aan de belegger worden toegewezen. Deze kennisgeving wordt door de Uitgevende Instelling verzonden. Deze kennisgeving wordt op enig moment opgevolgd door een verzoek tot storting van de gelden overeenkomstig artikel 4.8 tijdig vóór de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum ("**Stortingsverzoek**").
- 4.8. Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals Schriftelijk door de Uitgevende Instelling is aangegeven de Hoofdsom van alle Obligaties waarop de belegger heeft ingeschreven in één (1) keer te storten door overschrijving (vanaf een bankrekening

op naam van de Obligatiehouder) van het bedrag op de bankrekening van de Uitgevende Instelling. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

- 4.9. Aan de Obligatiehouders die deelnemen in de Obligatielening worden geen emissiekosten in rekening gebracht.
- 4.10. Na een controle op juistheid en volledigheid van de gegevens ingevuld op het online inschrijfformulier en controle van de ontvangen gelden overeenkomstig artikel 4.9 van de Obligatievoorwaarden, vindt – tenzij een beroep wordt gedaan op het hierna in artikel 4.11 bepaalde – onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties plaats per de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum. Onvoorwaardelijke toewijzing van de Obligaties vindt plaats aan de hand van de volgorde waarop de ontvangen gelden daadwerkelijk zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Uitgevende Instelling, tot aan het moment dat de maximale omvang van de Obligatielening is bereikt. Indien storting door een belegger conform het Stortingsverzoek plaatsvindt nadat de maximale omvang van de Obligatielening reeds is bereikt, zijnde vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,-), vindt géén definitieve toewijzing van Obligaties plaats en zullen de reeds door de belegger overgeboekte gelden door de Uitgevende Instelling aan betreffende belegger worden teruggestort overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.11. Na de onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Uitgevende Instelling per mail een bevestiging van zijn inschrijving en wordt verwerkt in het Register.
- 4.11. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, op enig moment te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN (*International Bank Account Number*) waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.
- 4.12. De resultaten van de uitgifte van Obligaties zullen door de Uitgevende Instelling op of omstreeks de betreffende Relevante Uitgiftedatum worden gepubliceerd op de website van de Uitgevende Instelling.

## **ARTIKEL 5 ADMINISTRATIE VAN OBLIGATIES; HET REGISTER**

- 5.1. De administratie van de Obligaties wordt verzorgd door de Uitgevende Instelling.
- 5.2. Door de Uitgevende Instelling een Register bijgehouden waarin onder andere de naam, het adres, het e-mailadres, het relevante bankrekeningnummer/IBAN in Nederland, en het aantal Obligaties met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders is opgenomen.
- 5.3. Het Register wordt gehouden door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van de

Obligatievoorwaarden ter zake nuttig of noodzakelijk is. De Obligatiehouders zijn niet gerechtigd tot inzage in het Register.

- 5.4. Obligatiehouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 5.2 bij de Uitgevende Instelling bekend en actueel zijn. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder niet, niet juist of niet tijdig actualiseren van hun gegevens, komen volledig voor rekening en risico van de betreffende Obligatiehouder en kunnen niet aan de Uitgevende Instelling worden tegengeworpen.
- 5.5. Op Schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder, verstrekt de Uitgevende Instelling aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register.

#### ARTIKEL 6 RENTE

- 6.1. Alle Obligaties dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum rente over hun initiële Hoofdsom, tegen een rentevoet van zeven en een half procent (7,5%) enkelvoudig per jaar (de "**Rente**").
- 6.2. De Rente wordt jaarlijks aan het einde van ieder boekjaar van de Uitgevende Instelling op de hoofdsom van de Obligatielening bijgeschreven. De Rente is achteraf betaalbaar bij gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing ("**Rentebetalingdatum**"). Boven de vaste Rente van zeven en een half procent (7,5%) geven de Obligaties een Conversiebonus bij Conversie over de Hoofdsom van twintig procent (20%).
- 6.3. De Obligaties houden op Rente te dragen met ingang van de datum waarop de volledige Hoofdsom overeenkomstig artikel 7 van deze Obligatievoorwaarden onvoorwaardelijk en onherroepelijk is terugbetaald of indien de Obligaties in certificaten ("**Certificaten**") van aandelen in het kapitaal van de Uitgevende Instelling ("**Aandelen**") zijn geconverteerd conform deze Obligatievoorwaarden.
- 6.4. Indien op de datum van aflossing van de Obligaties betaling van de Hoofdsom ten onrechte uitblijft of sprake is van enige andere nalatigheid ter zake van betaling, blijft de Rente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

#### ARTIKEL 7 AFLOSSING

De Uitgevende Instelling is met in acht name van eventuele voorwaarden m.b.t achterstelling bevoegd over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing van de Obligatielening voor zover deze niet geconverteerd is in Certificaten conform deze Obligatievoorwaarden. Indien de Uitgevende Instelling overgaat tot gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing van de hoofdsom, dan dient ook (a) de op die hoofdsom bijgeschreven rente en (b) de over het lopende boekjaar opgebouwde rente, geheel of gedeeltelijk (pro rata) te worden afgelost. Uitgevende Instelling is vanwege de vervroegde aflossing aan de Obligatiehouder geen vergoeding verschuldigd.

#### ARTIKEL 8 BETALINGEN

Onverminderd het recht van Obligatiehouders om de Obligaties te converteren, zullen betalingen ter zake van de Obligaties door de Uitgevende Instelling (inclusief betalingen ter zake van Hoofdsom en Rente) geschieden in Euro's met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Trustakte.

## ARTIKEL 9 BELASTINGEN

Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de "**Belastingen**"), tenzij de inhouding of aftrek van de Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

## ARTIKEL 10 VERJARING

Vorderingen ter zake van de Obligaties (waaronder begrepen vorderingen ter zake van de Hoofdsom en Rente) verjaren door tijdsverloop van vijf (5) jaar na de datum waarop de betreffende betaling verschuldigd werd.

## ARTIKEL 11 OVERDRACHT

- 11.1. De Obligaties zijn (onderhands) overdraagbaar aan partijen met woonplaats of zetel in Nederland. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake een overdracht van Obligaties aan (rechts)personen woonachtig of gezeteld buiten Nederland.
- 11.2. De overdracht van Obligaties vindt onderhands plaats middels gebruikmaking van de daarop beschikbaar gestelde formulieren, waarna vervolgens mededeling van deze overdracht wordt gedaan aan de Uitgevende Instelling. Van de mededeling wordt door de Uitgevende Instelling melding gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit het Register.
- 11.3. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Uitgevende Instelling.
- 11.4. De Obligaties kunnen niet worden bezwaard met een beperkt recht (bijvoorbeeld een pandrecht of recht van vruchtgebruik).

## ARTIKEL 12 VERZUIM

Er is sprake van verzuim aan de zijde van de Uitgevende Instelling indien:

- a) de Uitgevende Instelling in gebreke blijft ter zake de betaling van (een deel van) de Hoofdsom en Rente en deze nalatigheid ten minste dertig (30) kalenderdagen duurt; of
- b) de Uitgevende Instelling een andere verplichting op grond van de Obligatielening niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste dertig (30) kalenderdagen nadat de Uitgevende Instelling een kennisgeving per aangetekende brief heeft ontvangen waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of

- c) de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surséance of schuldsanering bij de rechter is ingediend, of de Uitgevende Instelling wordt ontbonden, vereffend en/of geliquideerd (ook voor zover dit geschiedt in het kader van een reorganisatie of fusie), of de Uitgevende Instelling Schriftelijk erkent dat zij niet in staat is zijn schulden te betalen wanneer die opeisbaar worden of een akkoord aangaat met schuldeisers; of
- d) de Uitgevende Instelling haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- e) een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Uitgevende Instelling en de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de Uitgevende Instelling haar verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Uitgevende Instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

In geval van verzuim zal Stichting Obligatiehoudersbelangen hetgeen doen als bepaald in artikel 10 van de Trustakte.

### **ARTIKEL 13 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS**

- 13.1. Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) op Schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling, of (ii) op Schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent (30%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties. Een Schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, welke uitsluitend per e-mail naar [waardecollectief@maakhaarlem.nl](mailto:waardecollectief@maakhaarlem.nl) kan worden gedaan, moet het te behandelen onderwerp bevatten.
- 13.2. De vergadering van Obligatiehouders zal, onverminderd het bepaalde in het vorige lid, minimaal één (1) keer per jaar door de Uitgevende Instelling bijeen worden geroepen, en wel binnen drie (3) maanden nadat de Uitgevende Instelling de jaarrekening definitief heeft vastgesteld. De Uitgevende Instelling dient de Obligatiehouders, binnen één (1) maand na afloop van het moment dat de jaarrekening definitief is vastgesteld, deze jaarrekening te verstrekken.
- 13.3. De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen één (1) maand, na ontvangst van het Schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) werkdagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief Obligatiehouders voor de vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, alsmede een begeleidende toelichting daarop en tevens de plaats waar de vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden.
- 13.4. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de Uitgevende Instelling, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot vijf (5) werkdagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.

- 13.5. Indien de Uitgevende Instelling in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 13.1 van de Obligatievoorwaarden, hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de in dat artikel omschreven termijnen en formaliteiten.
- 13.6. De vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Uitgevende Instelling aan te wijzen persoon. Indien de door de Uitgevende Instelling aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Uitgevende Instelling geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 13.7. De Uitgevende Instelling verstrekt aan de vergadering van Obligatiehouders dezelfde informatie als die zij aan de algemene vergadering van de Uitgevende Instelling verstrekt. Aan individuele Obligatiehouders komt (net als aan individuele aandeelhouders van de Uitgevende Instelling) geen informatierecht toe.
- 13.8. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één (1) stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 13.9. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in artikel 13.10 hierna) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 13.10. In het geval dat de besluiten van de vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is (een "**Gekwalificeerd Besluit**"). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- a) het veranderen van de Looptijd en/of het veranderen van de Rentebetalingsdatum; of
  - b) het verminderen van de Hoofdsom en/of de Rente; of
  - c) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Hoofdsom en Rente door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders.

Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde ( $2/3^e$ ) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal – met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen vier (4) weken daarna een tweede vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen met een absolute meerderheid van stemmen en waarin ten minste de helft ( $1/2^e$ ) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn. Indien tijdens de tweede vergadering van Obligatiehouders geen vereiste meerderheid (als in de vorige zin omschreven) kan worden behaald voor het nemen van een Gekwalificeerd Besluit, dan zal binnen twee (2) weken daarna - met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste en de tweede vergadering van Obligatiehouders - een derde vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin een Gekwalificeerd Besluit alsdan kan worden genomen door het bestuur van Stichting

Obligatiehoudersbelangen, zonder dat daarvoor een gekwalificeerde meerderheid van stemmen van de Obligatiehouders (zoals bedoeld in dit lid) is vereist.

#### ARTIKEL 14 CONVERSIE

- 14.1. De Obligaties van de Uitgevende Instelling kunnen, of in voorkomende gevallen moeten, worden omgezet (de "**Conversie**") naar certificaten ("**Certificaten**") van aandelen in het kapitaal van de Uitgevende Instelling ("**Aandelen**").
- 14.2. De Uitgevende Instelling is gerechtigd, maar niet verplicht, tot Conversie van de Obligaties in Certificaten indien ten minste een (1) van de volgende conversiegronden zich voordoet:
- i. de Obligatielening is opeisbaar geworden; of
  - ii. de initiële, conform artikel 1.7 vastgestelde, Looptijd of de conform artikel 13.10 veranderde Looptijd van de Obligatielening zal binnen een (1) maand verstrijken.
- 14.3. De Uitgevende Instelling is verplicht tot Conversie indien zich ten minste een (1) van de volgende conversiegronden voordoet:
- i. er wordt een transactie aangegaan op grond waarvan een of meerdere derde(n) binnen eenzelfde transactie bestaande Aandelen zal/zullen verkrijgen welke tezamen meer dan dertig procent (30%) van het geplaatste kapitaal van de Uitgevende Instelling vertegenwoordigen; of
  - ii. uitgifte van Aandelen vindt plaats aan één of meerdere derde(n) tegen betaling van een totaalbedrag van ten minste vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000) binnen eenzelfde transactie.
- 14.4. Ongeacht de daarvoor ten grondslag liggende conversiegrond zoals genoemd in artikel 14.2 of 14.3 (de "**Conversiegrond**") is iedere Obligatiehouder verplicht om medewerking te verlenen aan de Conversie. Obligatiehouders kunnen geen bezwaar maken tegen Conversie of anderszins de Conversie weigeren.
- 14.5. Uitgevende Instelling en Obligatiehouders zullen elk de handelingen verrichten die nuttig en nodig zijn voor de Conversie.
- 14.6. Het totale bedrag dat in geval van Conversie zal worden geconverteerd in Certificaten, is per Obligatie gelijk aan het nominale bedrag van de Obligatie, vermeerderd met (i) de onbetaalde rente

die verschuldigd is tot aan het moment van Conversie en (ii) een Conversiebonus van twintig procent (20%) over de nominale waarde van de Obligatie (in totaal: het "**Conversiebedrag**").

- 14.7. Het aantal Certificaten dat wordt verkregen per Obligatie is gelijk aan het Conversiebedrag gedeeld door de nominale waarde van de Certificaten, waarbij het aantal te verkrijgen Certificaten zo nodig naar beneden zal worden afgerond tot het eerste hele getal.
- 14.8. De nominale waarde van een Certificaat is gelijk aan één/duizendste (1/1000e) deel van de marktwaarde van het daarmee corresponderende Aandeel.
- 14.9. De marktwaarde per Aandeel op moment van Conversie wordt vastgesteld:
- I. in geval van de Conversiegrond genoemd in artikel 14.2, op basis van de waarde van een Aandeel in het economisch verkeer, zoals deze wordt vastgesteld door een, in opdracht van de Uitgevende Instelling aangestelde, onafhankelijke, geaccrediteerde waarderingsdeskundige; of
  - II. in alle andere gevallen, op basis van de laagste prijs per Aandeel waartegen het wordt uitgegeven respectievelijk die betaald wordt door de derde(n).
- 14.10. Uiterlijk binnen twee (2) kalendermaanden na intreden van een Conversiegrond, zal de Conversie plaatsvinden. De Conversie vindt op de volgende wijze plaats:
- a) Uiterlijk binnen een (1) kalendermaand na het optreden van een van de Conversiegronden deelt de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders mee dat Conversie gaat plaatsvinden (de "**Conversiemededeling**"). De Conversiemededeling omvat in ieder geval het Conversiebedrag en het aantal Certificaten dat wordt verkregen;
  - b) De Uitgevende Instelling zal er binnen één (1) maand na het versturen van de Conversiemededeling voor zorgdragen dat de Obligaties zijn omgezet in Certificaten conform de regeling in deze obligatievoorwaarden;
  - c) Stichting Administratiekantoor MAAK (de "**STAK**") geeft Certificaten uit aan iedere Obligatiehouder tegen gelijktijdige intrekking van de Obligaties die door die Obligatiehouder tot dan toe werden gehouden.
- 14.11. De door de Obligatiehouder (na Conversie: de "**Certificaathouder**") te verkrijgen Certificaten verlenen aan de desbetreffende Certificaathouder uitsluitend de financiële rechten, waaronder het

recht op dividend, van de onderliggende Aandelen. De Certificaten kennen geen (direct) stemrecht op de onderliggende Aandelen.

14.12. De rechtsverhouding tussen een Certificaathouder en de STAK zal worden beheerst door de statuten en administratievoorwaarden van de STAK overeenkomstig het als Annex I opgenomen model.

14.13. De rechtsverhouding tussen de STAK en overige aandeelhouders van de Uitgevende Instelling zal worden beheerst door de aandeelhoudersovereenkomst overeenkomstig het als Annex II opgenomen model.

14.14. Na Conversie heeft Uitgevende Instelling geen (terugbetaal)verplichting(en) meer ten aanzien van de Obligatielening en zullen alle (zakelijke) zekerheden gevestigd ter securering van de Obligatielening geacht te zijn vervallen.

#### **ARTIKEL 15 KENNISGEVING**

15.1. Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling dienen per e-mail ([waardecollectief@maakhaarlem.nl](mailto:waardecollectief@maakhaarlem.nl)) te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de zevende (7<sup>e</sup>) dag na aldus te zijn verzonden.

15.2. Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen per e-mail (xx) te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van Stichting Obligatiehoudersbelangen.

#### **ARTIKEL 16 TOEPASSELIJK RECHT/ FORUMKEUZE**

Op de Obligaties en de Obligatievoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan, daaronder begrepen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

## BIJLAGE III – TRUSTAKTE

Partijen:

1. MAAK Haarlem B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Haarlem, Nederland en kantoorhoudende aan Oudeweg 91-95, 2031 CC Haarlem Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60159251 (de "Uitgevende Instelling"),

en

2. Stichting Obligatiehoudersbelangen, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Burgemeester Haspelslaan 172, 1181 NE Amstelveen, Nederland ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770 ("Stichting Obligatiehoudersbelangen").

Partijen nemen het volgende in overweging:

- A. De Uitgevende Instelling geeft voor maximaal EUR 500.000 obligaties uit. De obligatielening bestaat uit maximaal 500 obligaties met een nominale waarde van EUR 1.000 per stuk (de "Obligaties") op grond van het Informatie memorandum van [datum] ("Informatie Memorandum") (de "Obligatielening").
- B. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt de gezamenlijke belangen van de houders van de Obligaties ("Obligatiehouders") ten opzichte van de Uitgevende Instelling. Daarvoor krijgt Stichting Obligatiehoudersbelangen op grond van een privaatieve last de bevoegdheden en taken die in deze Trustakte staan.
- C. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt niet alleen de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders ten aanzien van de Obligaties. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt ook de gezamenlijke belangen van beleggers die obligaties van andere bedrijven hebben gekocht.
- D. De afspraken over de Obligaties staan in het Informatie Memorandum. Deze Trustakte is een bijlage bij dit Informatie Memorandum. De Obligatiehouders hebben zich met het Informatie Memorandum gebonden aan deze Trustakte.

De Uitgevende Instelling en Stichting Obligatiehoudersbelangen spreken het volgende met elkaar af:

### 1. Eigenschappen van de Obligaties

De afspraken over de Obligaties staan in Bijlage II van het Informatie Memorandum d.d. 27 maart 2026 ("Obligatievoorwaarden"), een en ander in samenhang met het bepaalde in deze Trustakte.

### 2. De Uitgevende Instelling heeft een schuld aan Stichting Obligatiehoudersbelangen: de parallele schuld

- 2.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt hierbij een exclusief en zelfstandig recht op betaling door de Uitgevende Instelling van alle bedragen die de Uitgevende Instelling moet betalen aan de Obligatiehouders op grond van de afspraken in de Obligatievoorwaarden.
- 2.2 De schuld die de Uitgevende Instelling heeft aan Stichting Obligatiehoudersbelangen is gelijk aan de totale schuld die de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders heeft. De totale schuld is het bedrag van de Obligatielening en de Rente die de Uitgevende Instelling aan de



Obligatiehouders moet betalen. De vergoeding die de Uitgevende Instelling ingevolge artikel 16 van deze Trustakte aan Stichting Obligatiehoudersbelangen betaalt voor haar werkzaamheden beïnvloedt het totale bedrag van de schuld niet. Betaalt de Uitgevende Instelling Rente of betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatielening terug aan de beleggers? Dan gaat de totale Obligatieschuld aan de Obligatiehouders omlaag. De totale schuld die de Uitgevende Instelling heeft aan Stichting Obligatiehoudersbelangen gaat dan ook automatisch met dat bedrag omlaag.

2.3 Is de Uitgevende Instelling ten opzichte van de Obligatiehouders in verzuim?

Of is een vordering opeisbaar door de Obligatiehouders? Dan is de Uitgevende Instelling ook in verzuim jegens Stichting Obligatiehoudersbelangen dan wel is de vordering van Stichting Obligatiehoudersbelangen op de Uitgevende Instelling ook opeisbaar.

### **3. Bij een conflict staat het gezamenlijk belang van de Obligatiehouders voorop**

3.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden in het gezamenlijk belang van de Obligatiehouders.

3.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de Obligatiehouders in de vergadering van Obligatiehouders informatie geven over haar taken en werkzaamheden.

3.3 Heeft de vergadering van Obligatiehouders gestemd over een onderwerp op de agenda? Dan wordt de uitkomst van de stemming geacht in het gezamenlijke belang van de Obligatiehouders te zijn. Behalve als naar het oordeel van Stichting Obligatiehoudersbelangen het resultaat van deze stemming in alle redelijkheid niet in het gezamenlijke belang van de Obligatiehouders. Welke informatie de Uitgevende Instelling moet geven, staat in het Informatie Memorandum.

3.4 De Uitgevende Instelling mag aan Stichting Obligatiehoudersbelangen meer informatie verstrekken dan aan de Obligatiehouders. Stichting Obligatiehoudersbelangen hoeft deze informatie niet door te geven aan de Obligatiehouders, behalve als dit volgens haar in het belang is van de Obligatiehouders.

### **4. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet informatie geven aan de Obligatiehouders**

4.1 Wanneer in deze Trustakte staat dat Stichting Obligatiehoudersbelangen de Obligatiehouders moet informeren, dan doet zij dat door de informatie per e-mail te versturen naar de Obligatiehouders.

4.2 Wanneer in deze Trustakte staat dat Stichting Obligatiehoudersbelangen tijdens een vergadering de Obligatiehouders moet informeren, dan doet Stichting Obligatiehoudersbelangen dat mondeling of Schriftelijk tijdens de vergadering van Obligatiehouders.

### **5. De afspraken over de obligaties kunnen veranderen**

5.1 Tenzij sprake is van gevallen waarvoor een Gekwalificeerd Besluit (zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden) is vereist, mag Stichting Obligatiehoudersbelangen met de Uitgevende Instelling de afspraken over de Obligaties veranderen. De Obligatiehouders zijn aan deze veranderingen gebonden. Met betrekking tot situaties die zijn omschreven in artikel 13.10 van de Obligatievoorwaarden, zijn Obligatiehouders slechts gebonden aan veranderingen, indien hiertoe een Gekwalificeerd Besluit is genomen.

5.2 De Obligatiehouders mogen niet zelf met de Uitgevende Instelling de afspraken over de Obligaties wijzigen, behoudens gevallen waarin een Gekwalificeerd Besluit is vereist.



## **6. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag maatregelen treffen als de Uitgevende Instelling de afspraken niet nakomt**

6.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag nakoming van de betalingsverplichtingen over de Obligaties en de afspraken in deze Trustakte eisen van de Uitgevende Instelling.

Stichting Obligatiehoudersbelangen mag ook een juridische procedure starten tegen de Uitgevende Instelling. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal dit in eigen naam doen en niet in naam of in opdracht van de beleggers.

6.2 De Obligatiehouders mogen niet zelf een juridische procedure starten tegen de Uitgevende Instelling of tegen de bestuurders van de Uitgevende Instelling, als de Uitgevende Instelling de afspraken niet nakomt.

6.3 De Obligatiehouders beleggers doen hierbij onherroepelijk afstand van het recht om een juridische procedure tegen de Uitgevende Instelling of tegen de bestuurders van de Uitgevende Instelling te starten.

6.4 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de gezamenlijke belangen behartigen van de Obligatiehouders in juridische procedures of officiële vergaderingen, bijvoorbeeld in een vergadering van crediteuren als de Uitgevende Instelling failliet gaat.

6.5 Komt de Uitgevende Instelling de betalingsverplichtingen niet na? Dan mag Stichting Obligatiehoudersbelangen aan de Uitgevende Instelling één keer een uitstel van betaling van de Rente geven voor een periode van maximaal twee maanden. De Obligatiehouders zijn aan dit uitstel van betaling gebonden. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet de Obligatiehouders hierover informeren.

6.6 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag aan de Uitgevende Instelling ook uitstel van betaling voor langer dan 2 maanden verlenen. De Obligatiehouders zijn aan dit uitstel van betaling gebonden, indien hiertoe een Gekwalificeerd Besluit is genomen.

## **7. Als de Uitgevende Instelling de betalingsverplichtingen niet nakomt**

7.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag de Obligatielening en de Rente opeisen als de Uitgevende Instelling in verzuim is zoals omschreven in artikel 12 van de Obligatievoorwaarden.

7.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal een vergadering bijeenroepen als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 10.1.

## **8 Wanneer wordt de vergadering van Obligatiehouders gehouden?**

8.1 De vergadering van Obligatiehouders wordt in beginsel opgeroepen conform hetgeen daarover is bepaald in de Obligatievoorwaarden.

8.2 Daarnaast zal Stichting Obligatiehoudersbelangen een vergadering bijeenroepen in de gevallen zoals voorgeschreven in deze Trustakte, en indien Obligatiehouders die gezamenlijk recht hebben op meer dan 30% van de uitgegeven Obligaties de Stichting Obligatiehouders hierom Schriftelijk verzoeken en daarbij een agenda meesturen. Oproeping zal dan in beginsel plaatsvinden, behalve als uit de agenda blijkt dat het houden van een vergadering van Obligatiehouders in alle redelijkheid niet kan worden verlangd. Roept Stichting Obligatiehoudersbelangen niet binnen twee weken na ontvangst van dit Schriftelijk verzoek een vergadering van Obligatiehouders bijeen? Dan mogen de Obligatiehouders die om de vergadering hebben verzocht, dit zelf doen.



## 9. Hoe wordt de vergadering bijeengeroepen?

9.1 Indien de vergadering van Obligatiehouders conform de Trustakte moet worden opgeroepen door de Stichting Obligatiehoudersbelangen (en niet door de Uitgevende Instelling in de gevallen zoals omschreven in de Obligatievoorwaarden conform de regels die daarvoor gelden op grond van de Obligatievoorwaarden) dan:

- i) roept Stichting Obligatiehoudersbelangen de Obligatiehouders op voor een vergadering met een e-mail naar de Obligatiehouders minimaal 14 dagen voor de vergadering. Deze termijn mag alleen korter zijn als dit naar het oordeel van Stichting Obligatiehoudersbelangen in het belang is van de Obligatiehouders.
- ii) De oproeping voor de vergadering bevat de agenda met onderwerpen en het adres waar de vergadering wordt gehouden. Alleen over onderwerpen die op de agenda staan, kan worden gestemd.

## 10. Hoe wordt de vergadering gehouden?

10.1 In gevallen waarin de Stichting Obligatiehoudersbelangen de vergadering van Obligatiehouders heeft opgeroepen, dan geldt het volgende:

- i) de vergadering wordt in beginsel gehouden op het kantoor van de Uitgevende Instelling. Ook kan Stichting Obligatiehoudersbelangen bepalen dat de vergadering op een andere dan een fysieke locatie wordt gehouden, bijvoorbeeld via internet.
- ii) de vergadering wordt voorgezeten door een bestuurder van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Als geen bestuurder van Stichting Obligatiehoudersbelangen aanwezig is, kiest de vergadering zelf haar voorzitter.
- iii) de notulen van de vergadering worden gemaakt door een notulist die wordt aangewezen door de voorzitter. De voorzitter ondertekent de notulen.
- iv) de concept-notulen worden binnen vier weken na de vergadering op de website van de Uitgevende Instelling geplaatst. In de volgende vergadering worden de notulen voor goedkeuring aan de beleggers voorgelegd.
- v) de vergadering is toegankelijk voor de Obligatiehouders en de bestuurders van Stichting Obligatiehoudersbelangen. De voorzitter van de vergadering mag alle andere personen de toegang tot de vergadering weigeren zonder dit te hoeven motiveren en zonder hierover verantwoording te hoeven afleggen aan de vergadering.
- vi) de Obligatiehouders hebben spreekrecht in de vergadering.
- vii) De Obligatiehouders mogen stemmen in de vergadering.
- viii) Elke Obligatie geeft recht op één stem in de vergadering. Stemmingen gebeuren Schriftelijk of elektronisch met stembriefjes en altijd vertrouwelijk.



- ix) Besluiten in de vergadering worden genomen met gewone meerderheid (50% +1) van de aanwezige Obligatiehouders. Behalve als volgens de Obligatievoorwaarden een Gekwalificeerd Besluit noodzakelijk is zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden. De vergadering kan tevens besluiten nemen bij acclamatie.
- x) De Obligatiehouders mogen zich tijdens een vergadering rechtsgeldig laten vertegenwoordigen door een ander persoon met volmacht. Dat mag alleen als de volmacht volgens de voorzitter van de vergadering volledig en juist is ingevuld en door de Obligatiehouder is ondertekend. Een persoon met volmacht moet een kopie van de door de Obligatiehouder ondertekende volmacht meenemen naar de vergadering van Obligatiehouders en deze kunnen tonen aan de voorzitter of van tevoren tonen aan Stichting Obligatiehoudersbelangen.

## 11. Vergoeding Stichting Obligatiehoudersbelangen en kosten van juridische bijstand

- 11.1 De Uitgevende Instelling betaalt Stichting Obligatiehoudersbelangen de volgende vergoedingen:
- i) een bedrag van € 2.000,- (exclusief BTW) voor het organiseren en het voorzitten van de jaarlijkse vergadering. Voor dit bedrag zal Stichting Obligatiehoudersbelangen ieder jaar een rekening sturen.  
Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de eerste keer de rekening sturen op de dag waarop deze Trustakte is ondertekend. In de daaropvolgende jaren zal zij de Uitgevende Instelling dit bedrag in rekening brengen op de verjaardag van deze Trustakte.
  - ii) een bedrag, berekend op basis van een uurtarief van € 235 (exclusief BTW), voor alle overige werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen, zoals het veranderen van de Trustakte of het organiseren en voorzitten van vergaderingen. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de Uitgevende Instelling deze werkzaamheden in rekening brengen na afloop van de maand waarin zij deze heeft verricht.
- 11.2 De Uitgevende Instelling zal rekeningen van Stichting Obligatiehoudersbelangen maximaal 30 dagen na de datum van de rekening betalen.
- 11.3 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen een deskundige inschakelen om de Uitgevende Instelling te onderzoeken of juridische bijstand (zoals een advocaat) inschakelen? Dan kan Stichting Obligatiehoudersbelangen de kosten hiervoor zelf betalen.
- 11.4 Is het nodig om de Uitgevende Instelling te onderzoeken met een deskundige of juridische bijstand in te schakelen en betaalt Stichting Obligatiehoudersbelangen deze kosten niet zelf? Dan zal Stichting Obligatiehoudersbelangen de kosten ook niet vooruitbetalen. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal in dat geval een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen. In die vergadering zullen de Obligatiehouders besluiten of zij deze kosten zullen betalen. Ook zullen de Obligatiehouders besluiten hoe de Obligatiehouders de kosten vooruit zullen betalen.
- 11.5 Stichting Obligatiehoudersbelangen hoeft pas een deskundige of juridische bijstand in te schakelen als er voldoende zekerheid is gegeven voor de betaling van de kosten door de Obligatiehouders.
- 11.6 Indien Stichting Obligatiehoudersbelangen op enig moment omzetbelastingplichtig wordt, zal zij over bovengenoemde bedragen BTW in rekening brengen.



**12. Wanneer stoppen de werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen?**

12.1 Als de Uitgevende Instelling alle verplichtingen uit hoofde van de lening ten opzichte van de Obligatiehouders helemaal is nagekomen of op het moment van Conversie (zoals gedefinieerd in het Informatie Memorandum), stoppen de werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen.

12.2 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen haar werkzaamheden eerder stoppen?

Dan mag dat alleen als Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken en bevoegdheden heeft overgedragen aan een vervanger. Deze vervanger moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- i) De vervanger moet bereid zijn om de werkzaamheden te verrichten,
- ii) De vervanger moet over de eventueel noodzakelijke vergunningen en kwaliteiten beschikken, en
- iii) De vervanger moet onafhankelijk zijn ten opzichte van de Uitgevende Instelling. "Onafhankelijk" betekent dat de vervanger en haar bestuurders geen obligaties of (direct of indirect) aandelen hebben van de Uitgevende Instelling. Dat betekent ook dat zij geen bestuurder zijn van de Uitgevende Instelling. Of van een bedrijf dat bij de Uitgevende Instelling hoort (een groepsmaatschappij), of een bedrijf waarin de Uitgevende Instelling gelieerd is.

12.3 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken overdragen aan een vervanger? Dan informeert Stichting Obligatiehoudersbelangen de Obligatiehouders minimaal drie maanden van tevoren. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal ook de reden van de vervanging en de naam en kwaliteiten van de vervanger geven. Pas na deze periode mag de vervanging doorgaan. Deze vervanging gaat niet door als Obligatiehouders die gezamenlijk recht hebben op meer dan 10% van de uitgegeven obligaties, Schriftelijk om een vergadering verzoeken en als tijdens deze vergadering meer dan 66% van de aanwezige stemgerechtigden tegen de vervanging stemmen.

12.4 Als Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken niet goed uitvoert, kan in de vergadering van Obligatiehouders een vervanger worden benoemd. Dat kan alleen als het volgende geldt:

- i) Obligatiehouders die gezamenlijk recht hebben op meer dan 30% van de uitgegeven obligaties, hebben Schriftelijk aan Stichting Obligatiehoudersbelangen aangegeven waarom Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken naar hun mening niet goed uitvoert,
- ii) Op de vergadering stemt meer dan 66% van de aanwezige Obligatiehouders voor vervanging van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Deze vergadering moet worden gehouden binnen drie maanden na ontvangst van de gemotiveerde klacht, en
- iii) De Obligatiehouders hebben een vervanger voorgedragen die voldoet aan alle eisen van artikel 12.2.

12.5. De Uitgevende Instelling zal meewerken aan de overdracht aan een vervanger voor Stichting Obligatiehoudersbelangen. De Uitgevende Instelling zal bijvoorbeeld opnieuw de Trustakte overeenkomen.



### **13. De Trustakte kan veranderen**

- 13.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen en de Uitgevende Instelling mogen deze Trustakte veranderen. Elke verandering die volgens Stichting Obligatiehoudersbelangen van materieel belang is of de belangen van de Obligatiehouders schaadt, moet Stichting Obligatiehoudersbelangen voorleggen aan de vergadering van Obligatiehouders.
- 13.2 De verandering gaat alleen door als hiertoe een Gekwalificeerd Besluit is genomen.

### **14. Einde van de Trustakte**

Deze Trustakte eindigt op het moment dat alle verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatievoorwaarden zijn nagekomen, of op het moment van Conversie.

### **15. Wanneer is Stichting Obligatiehoudersbelangen aansprakelijk?**

- 15.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen is alleen aansprakelijk ten opzichte van de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders als de schade die zij hebben komt door grove schuld of opzet van Stichting Obligatiehoudersbelangen. De totale aansprakelijkheid van de Stichting Obligatiehoudersbelangen uit hoofde van deze Trustakte is beperkt tot € 10.000,-
- 15.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen is niet aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade.

### **16. Welk recht geldt?**

Voor deze Trustakte geldt het Nederlands recht.

### **17. Welke rechter is bevoegd?**

Alle geschillen naar aanleiding van deze Trustakte moeten worden voorgelegd aan de rechtbank Amsterdam.



Deze Trustakte is ondertekend op 3 april 2026 door:

**MAAK Haarlem B.V.**

{{Signer1}}

.....

Naam: Matthijs Bakker

Functie: Directeur

{{Signer2}}

.....

Naam: Hans van Eeden

Functie: Directeur

{{Signer3}}

.....

Naam: Menno Bakkers

Functie: Directeur

**Stichting Obligatiehoudersbelangen**

{{Signer4}}

.....

M.C. Olie

Voorzitter

{{Signer5}}

.....

S.G. van de Vusse

Penningmeester

**BIJLAGE IV – INSCHRIJVEN**

Inschrijven op Converteerbare Obligatielening kan alleen door middel van het invullen van het inschrijfformulier dat is verstrekt door de Uitgevende Instelling. Alvorens men zich kan inschrijven dient men zich te identificeren, en zal de volgende informatie moeten worden gedeeld:

**Deelname door natuurlijk persoon:**

Naam en voorletters: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_

IBAN rekeningnummer: \_\_\_\_\_

Een geldig paspoort of ID moet worden meegestuurd

**Deelname door rechtspersoon:**

Naam: \_\_\_\_\_

Statutaire vestigingsplaats: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats: \_\_\_\_\_

KvK inschrijfnummer: \_\_\_\_\_

Fiscaal nummer: \_\_\_\_\_

Vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_

IBAN rekeningnummer: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

E-mailadres: \_\_\_\_\_

Een geldig paspoort of ID, volledig ingevuld UBO formulier en een recent uittreksel uit de KvK (maximaal 3 maanden oud) moeten worden meegestuurd. Aanvullende informatie kan worden opgevraagd.

**Vervolgens dient men aan te geven het aantal obligaties waarvoor men zich inschrijft:**

Aantal Obligaties (minimale afname: 1): \_\_\_\_\_

Nominale waarde per obligatie in EUR \_\_\_\_\_

Totaal bedrag in EUR \_\_\_\_\_

**Tot slot verklaart men:**

- zorgvuldig kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Informatiememorandum inclusief bijlagen, en in het bijzonder de Obligatievoorwaarden, waarin zijn/haar rechten als Obligatiehouder zijn bepaald;
- het bepaalde in het Informatiememorandum inclusief bijlagen, en in het bijzonder de Obligatievoorwaarden te begrijpen en uitdrukkelijk te aanvaarden, met inachtneming en aanvaarding van alle risico's die aan de Obligaties zijn verbonden, en dat hij/zij zich aan het bepaalde in het Informatiememorandum, en in het bijzonder de Obligatievoorwaarden, gebonden acht;
- in het bijzonder er mee in te stemmen dat zijn/haar rechten als Obligatiehouder onder de Obligatielening worden uitgeoefend door de Stichting Obligatiehoudersbelangen in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte, en dat de uitoefening door, en positie van, de Stichting Obligatiehoudersbelangen een eigenschap is van de (vorderings-)rechten van de Obligatiehouder onder de Obligatielening, bij wijze van bewind, en niet berust op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving;
- in te stemmen met de inschrijvings- betalings- en toewijzingsprocedure, als bepaald in het Informatiememorandum inclusief bijlagen, en in het bijzonder in de Obligatievoorwaarden en dit inschrijfformulier;

Na de Schriftelijke bevestiging van deze inschrijving door de Uitgevende Instelling en vervolgens de voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties aan ondergetekende, zal ondergetekende een bedrag van EUR \_\_\_\_\_ overmaken op de bankrekening van Stichting Obligatiehoudersbelangen, conform het door de Uitgevende Instelling aan ondergetekende toe te sturen Stortingsverzoek. De betaling dient binnen de gestelde termijn, zoals aangegeven in het Stortingsverzoek, te worden gestort. De betalingsgegevens van de bankrekening van Stichting Obligatiehoudersbelangen zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek. Vervolgens vindt onvoorwaardelijke toewijzing van één of meer Obligaties plaats conform het bepaalde in de Obligatievoorwaarden.

**EN VERLEENT HIERBIJ:**

Voor het geval de inschrijving geaccepteerd wordt en onvoorwaardelijke toewijzing van de Obligaties plaatsvindt, een onherroepelijke volmacht, met het recht tot substitutie, aan de Uitgevende Instelling om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig mochten blijken voor de verwerving van de Obligaties, een en ander met inachtneming van hetgeen in het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden, de Trustakte en dit inschrijfformulier is bepaald;

**EN VERKLAART BIJ DEZE VERDER:**

- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de Uitgevende Instelling zich expliciet het recht voorbehoudt zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, te weigeren dan wel niet te effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van storting geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag;
- ermee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat de inschrijving kan worden afgewezen indien, om welke reden dan ook, de storting van het bij de toewijzing door de Uitgevende Instelling aangegeven

bedrag niet heeft plaatsgehad op de datum als bepaald in het Stortingsverzoek en/of dat de storting van de belegger conform het stortingsverzoek plaatsvindt nadat de maximale omvang van de Obligatielening reeds is bereikt.

Indien de Uitgevende Instelling vóór uitgifte van de Obligaties haar faillissement aanvraagt, failliet wordt verklaard, surseance van betaling wordt verleend, wordt stilgelegd of geliquideerd, heeft ondergetekende het recht dit inschrijfformulier (en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten) zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat ondergetekende deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.

**ALDUS ONDERTEKEND:**

Plaats \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Handtekening

\_\_\_\_\_  
Naam:

Een origineel exemplaar van dit inschrijfformulier dient, vergezeld van een geldige kopie van een legitimatiebewijs en, indien de belegger een rechtspersoon is, tevens vergezeld van een ingevuld UBO formulier en een recent uittreksel (niet ouder dan drie (3) maanden) uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, na volledige invulling en ondertekening, te worden gestuurd aan:

**MAAK Haarlem B.V.**

Oude weg 91-95  
2031 CC Haarlem

Of via

[waardecollectief@maakhaarlem.nl](mailto:waardecollectief@maakhaarlem.nl) o.v.v. inschrijving MAAKers Convertibles

## BIJLAGE V – AANVULLENDE INFORMATIE & PROGNOSE

### Inleiding

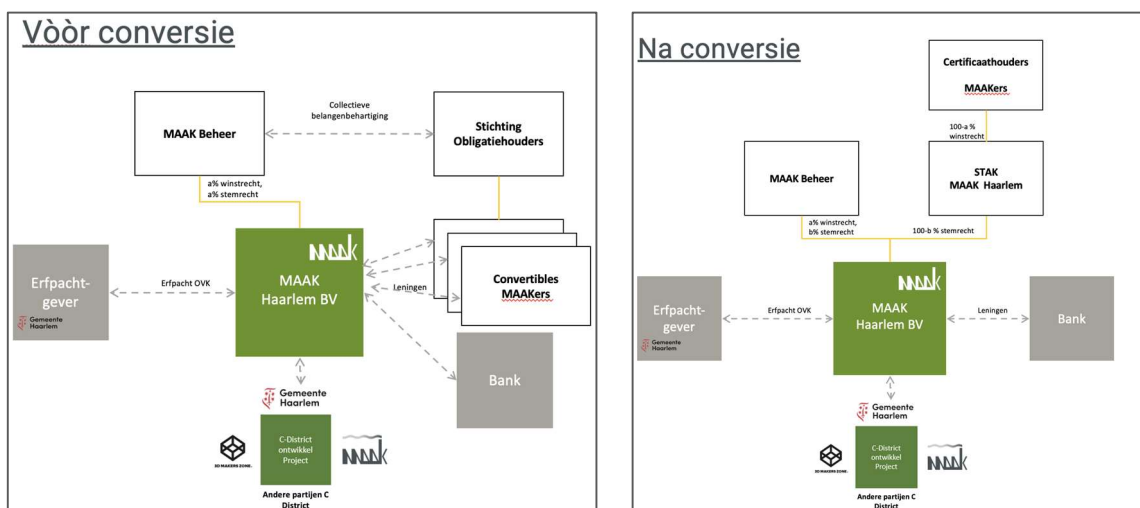
De transformatie van het voormalige industrieterrein naar het MAAK park startte in 2014. De komst van betaalbare machines als 3D printers, lasersnijders, CNC freesmachines e.d. maakten dat niet alleen grote productiebedrijven maar ook kleine lokale initiatiefnemers nieuwe innovatieve producten kunnen ontwikkelen en in kleine oplagen produceren. Deze starters waren veelal voormalige werknemers van die grote industriële partijen, die als gevolg van de crisis in 2008 inkrompen.

Hiermee was MAAK geboren. Inmiddels hebben ruim 35 innovatieve en circulaire maakbedrijven zich gevestigd bij MAAK. Een unieke plek waar met organisaties, bedrijven en onderwijs- en kennisinstellingen versneld wordt geïnnoveerd. Zo ontstaat er een steeds waardevollere kennis-community met steeds meer productiefaciliteiten.

Met het groeiende bewustzijn dat we anders moeten omspringen met onze natuur en alle geopolitieke spanningen zijn er kansen te over voor de MAAK bedrijven. De verdere uitbouw van het terrein en dus ook van de gehele formule, is een logische stap.

### Organogram

De juridische structuur van MAAK voor en na conversie:



## Het Team van MAAK

De oprichters zijn via MAAK Beheer B.V. aandeelhouder van MAAK Haarlem B.V. en voeren gezamenlijk de dagelijkse leiding. Voor bouw, verduurzaming, communicatie en programmering wordt aanvullende capaciteit ingehuurd. De managementvergoeding bedraagt in 2025 €115k en wordt jaarlijks geïndexeerd. De converteerbare Obligatie creëert ruimte voor toekomstige participatie via de STAK MAAK Waardecollectief.

### Menno Bakkers – vastgoedbeheer & ontwikkeling

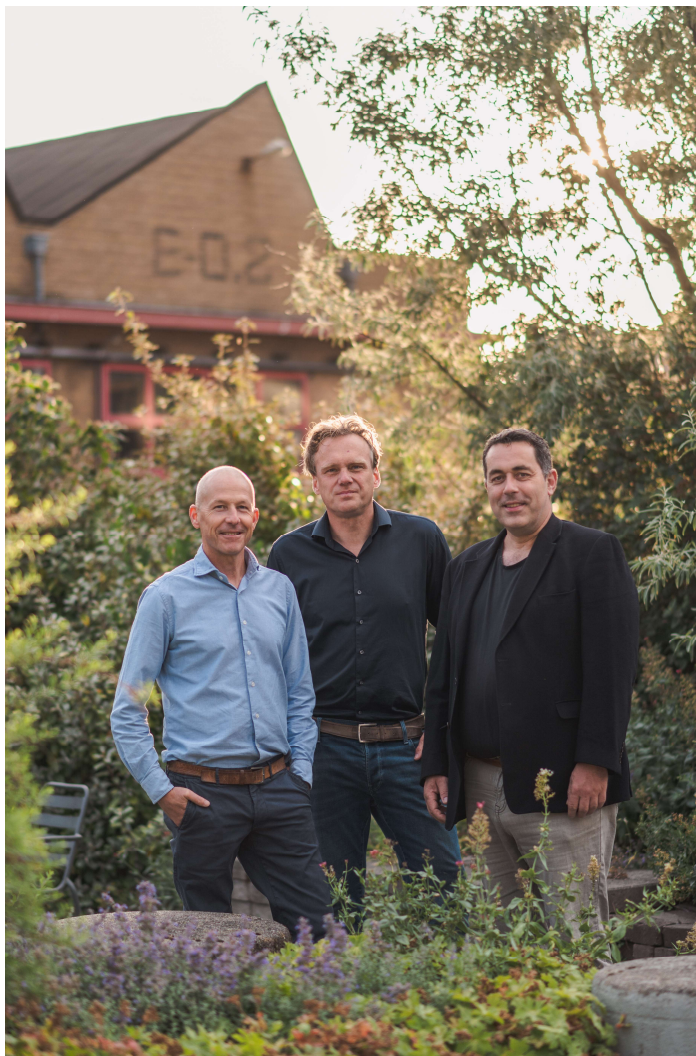
Menno is vastgoedadviseur met een achtergrond in herontwikkeling van bedrijfsruimtes en het positioneren van innovatieve werklocaties. Sinds 2014 is hij medeverantwoordelijk voor de exploitatie en conceptontwikkeling van MAAK. Hij speelde een centrale rol in het organiseren van de samenwerking met gemeente Haarlem, de dealvorming rond erfpacht en de programmatische opbouw van de MAAK-community.

### Matthijs Bakker – ondernemer in de maakindustrie en consultancy

Matthijs heeft ruim twintig jaar ervaring als ondernemer binnen advisering en het opschalen binnen de maakindustrie. Hij versterkte MAAK in 2020 om het concept te professionaliseren, financieerbaar te maken en door te ontwikkelen naar een schaalbaar waardecollectief. Zijn expertise ligt in complexe projecten, investeringsstructuren en het verbinden van circulaire innovatie met robuuste businesscases.

### Hans van Eeden – architectuur & gebiedstransformatie

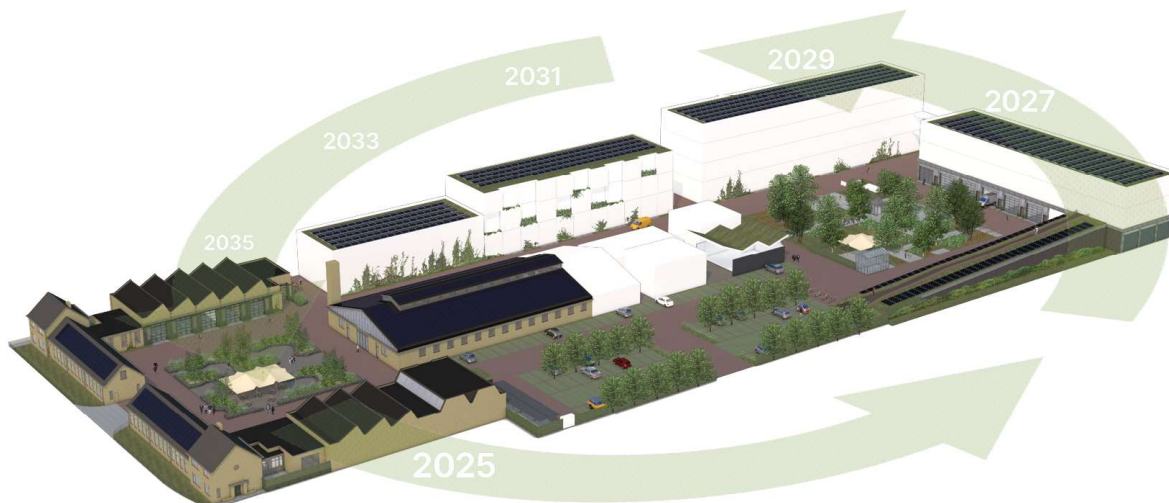
Hans is architect met ervaring in biobased en circulair bouwen, adaptieve herbestemming en programmatische gebiedsontwikkeling. Vanaf 2014 ontwikkelde hij de ruimtelijke identiteit van MAAK en stuurt hij de verduurzaming en uitrol van toekomstbestendige bedrijfsgebouwen aan. Zijn rol verbindt ontwerp, materialiteit en realisatiekracht in de fysieke transformatie van het terrein.



## Locatie & beoogde investeringen

MAAK bevindt zich op de oude gemeentewerf, Oudeweg 91-95 te Haarlem. Het gehele terrein wordt door MAAK gedeeld met 3D Makers Zone. MAAK en 3D Makers Zone hebben in juni van dit jaar ieder voor zich hun deel van de opstal van het terrein overgenomen van de gemeente Haarlem en daarnaast een erfpacht overeenkomst met de gemeente gesloten. Daarnaast is een 10-jarige samenwerkingsprogramma met de gemeente overeengekomen waarin MAAK en 3D Makers Zone en de gemeente Haarlem afspraken hebben gemaakt over de activiteiten die de komende jaren zullen worden gehouden, zoals bijvoorbeeld het bekende C-the future.

Het grootste deel van het MAAK terrein moet nog worden ontwikkeld. Daar is in totaal naar verwachting meer dan € 14m voor nodig. Deze ontwikkeling zal gefaseerd verlopen:



**2025–2026 – Renovatie, verduurzaming en functionele optimalisatie (ca. 4.000 m<sup>2</sup> BVO)**

De bestaande gebouwen A, B, C, E en F zijn technisch en energetisch geüpgraded én functioneel verbeterd. Naast isolatie en installaties is ingezet op een betere bruikbaarheid van de ruimtes zoals meer daglichttoetreding en overheaddeuren voor verbeterde logistiek. Hiermee is zowel de exploitatiebasis als de gebruikskwaliteit structureel versterkt.

**2026 – Uitbreiding middenspanningsnet en energie-infrastructuur**

In 2026 wordt de middenspanningsaansluiting uitgebreid om op korte termijn extra capaciteit te realiseren ten behoeve van verdere elektrificatie, groei en nieuwe bedrijfsactiviteiten. Op lange termijn vormt deze uitbreiding de basis voor lokale opwekking, opslag en slimme energiesturing, met als doel stapsgewijs toe te werken naar een (deels) netonafhankelijk energiesysteem.

**2027 – Houtbouw-opbouw F+ (ca. 2.150 m<sup>2</sup> BVO)**

Op gebouw F wordt een circulaire houtbouw-opbouw gerealiseerd met gestapelde bedrijfsunits. Deze lichte, biobased uitbreiding voegt substantieel programma toe zonder extra grondbeslag.

**2029 – Circulaire nieuwbouw G (ca. 2.700 m<sup>2</sup> BVO)**

Realisatie van gestapelde, flexibel indeelbare bedrijfsunits in een circulair casco met compacte footprint en hoge ruimte-efficiëntie.

**2031 – Circulaire nieuwbouw H (ca. 1.350 m<sup>2</sup> BVO)**

Aanvullende gestapelde maakruimtes met modulaire units en gedeelde faciliteiten, passend binnen de verdere verdichting van het terrein.

**2033 – Bedrijfshal / expo / onderwijs I (ca. 500 m<sup>2</sup> BVO)**

Multifunctionele hal voor events, exposities en onderwijsactiviteiten ter versterking van community en kennisdeling.

**2035 – Uitbreiding kantoren A en B (ca. 300 m<sup>2</sup> BVO)**

De kantoorgebouwen A en B worden uitgebreid door zowel het transformeren van de zolders tot volwaardig verhuurbare kantoorruimte als door gerichte uitbreiding buiten de bestaande gebouwcontouren. Deze ingrepen verbeteren de ontsluiting, flexibiliteit en verhuurbaarheid.

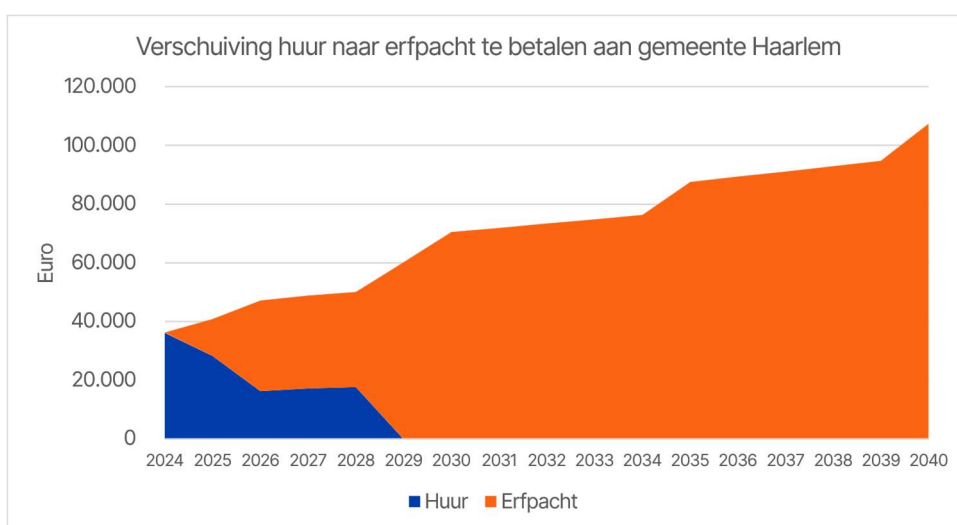
Met dit programma wordt circa 7.000 m<sup>2</sup> BVO toegevoegd naast de renovatie van 4.000 m<sup>2</sup> bestaand vastgoed. De ontwikkeling combineert circulaire bouw, gestapelde bedrijfsruimtes en kwalitatieve verbetering van bestaande ruimtes en positioneert het MAAK park als toonaangevend circulair bedrijventerrein in de regio.

**Financiering**

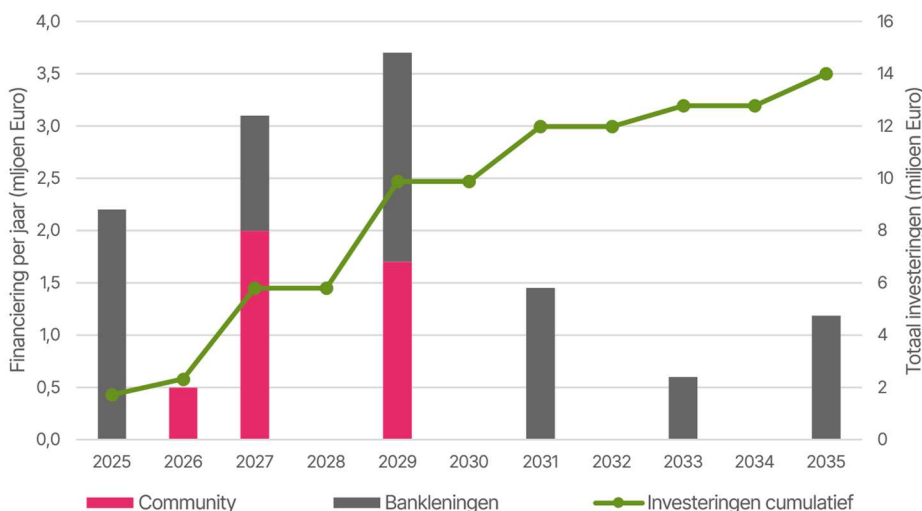
Als eerste stap voor de benodigde financieringen hebben de oprichters in 2025 € 300k eigen vermogen ingebracht en is met garantie van de gemeente Haarlem, groot € 2,5 mln een 30 jarige financiering afgesloten met Triodos Bank. Deze lening begint met aflossen na de bouw van fase 1 in 2027. Naast de garantie is als zekerheid verstrekt een eerste pandrecht op alle roerende zaken en alle vorderingen. Daarnaast zijn de gebruikelijke convenanten van toepassing.

Vervolgens wordt per fase financiering aangetrokken waarbij de community, omwonenden en overige maatschappelijk betrokken, duurzame investeerders nadrukkelijk worden betrokken. Daarbij is gekozen voor converteerbare obligatie zodat straks velen eigenaar zijn van MAAK en op deze wijze de maatschappelijke en duurzame doelstellingen van MAAK worden gewaarborgd. Ingeval van nieuwe bankleningen zal de 1<sup>e</sup> hypotheek van de gemeente Haarlem in rangorde verlagen naar een tweede hypotheek.

De gemeente Haarlem blijft ook betrokken bij de verdere uitbouw van het MAAK terrein. De bestaande huur wordt stapsgewijs vervangen door erfpacht waarbij de hoogte van de erfpacht mede afhankelijk is van de timing van het aantal bebouwde m2 en de bij erfpacht gebruikelijke ingroei van de prijs per m2. Deze flexibele opzet ondersteunt MAAK tijdens de bouwfase en beperkt de financieringsbehoefte.



De fasering van de verwachte financieringen:



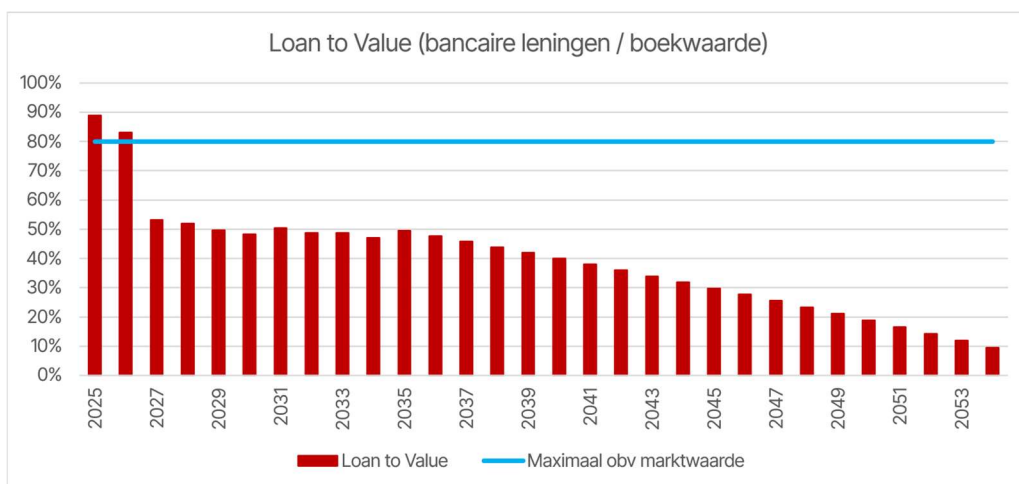
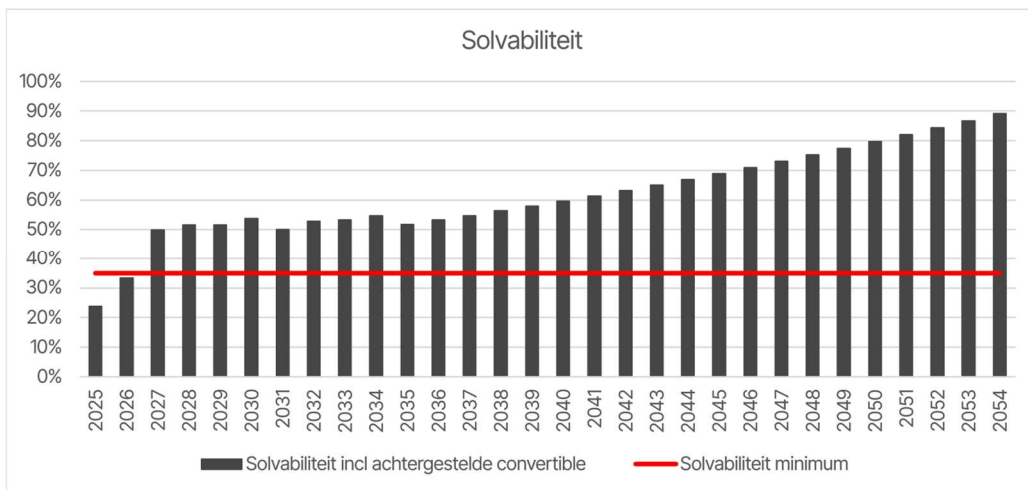
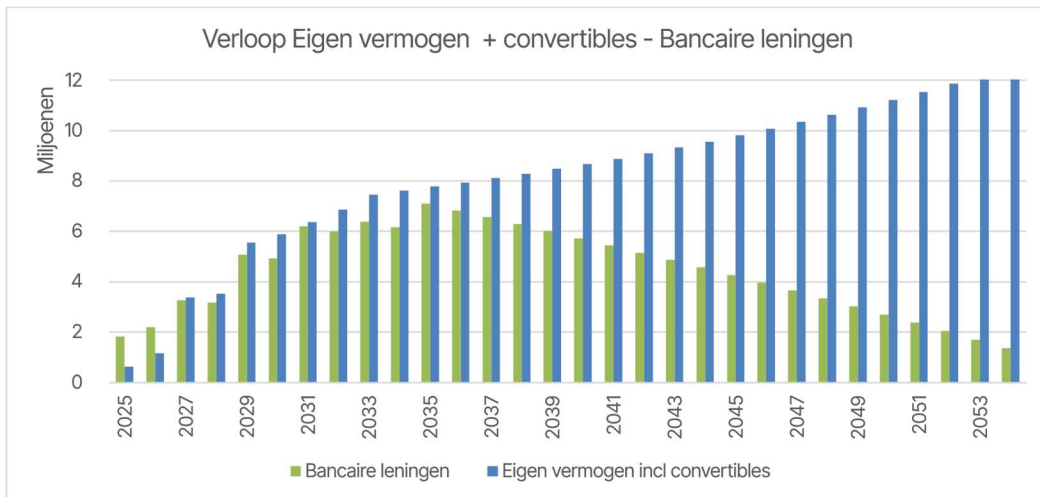
**Meerjaren prognose**

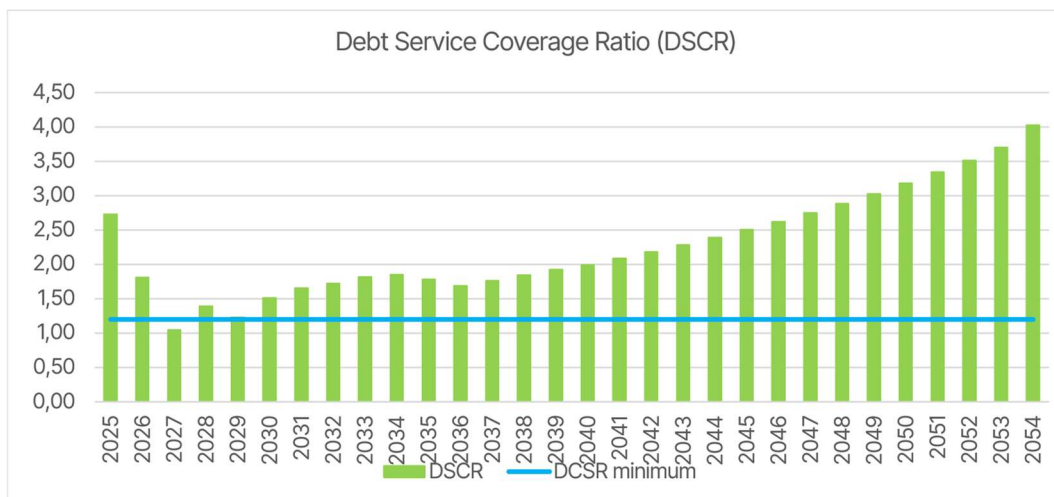
MAAK heeft een 30-jarige prognose gemaakt uitgaande van de investeringen, het groeiend aantal M2 wat gefaseerd in verhuur kan worden genomen, en de financieringslasten. Daarbij zijn de volgende parameters aangehouden:

- inflatie van 3,3% in '26; 2,5% in '27-'30; daarna 2%
- rente op bancaire leningen 6%, lineair lossend o.b.v. 30 jaar
- rente op converteerbare leningen 7,5%
- geen herwaardering van o/g
- geen afschrijvingen op o/g
- gefaseerde overgang van huur naar erfpacht
- dividend tot '34: geen
- dividend vanaf '34: passend bij de strategische uitbouw van het MAAK park en ontwikkeling van de solvabiliteit en liquiditeit en met in acht name van de voorwaarden aan de (nog te verstrekken) Banklening(en). In het model is nu dividend van 70% van het netto resultaat gemodelleerd. T.z.t. zal dit worden gefinetuned.

(In € 000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eigen Vermogen	308	629	660	688	644	664	677
Vreemd Vermogen	0	1.831	2.709	5.960	6.071	9.975	10.144
<i>Bancair</i>		<i>1.831</i>	<i>2.200</i>	<i>3.263</i>	<i>3.187</i>	<i>5.076</i>	<i>4.929</i>
<i>Obligaties</i>			<i>509</i>	<i>2.697</i>	<i>2.884</i>	<i>4.899</i>	<i>5.214</i>
Werkkapitaal	30	338	671	483	556	416	603
Omzet	441	475	637	653	935	1.068	1.454
Netto winst	1	21	31	28	-44	20	13

Gegeven bovenstaande kunnen we de volgende ontwikkelingen zien:





De grafieken geven aan dat als de werkelijke ontwikkelingen het model volgen er ruim voldoende mogelijkheden zijn om extra financieringen aan te trekken. Daarmee kan de financieringsstructuur van MAAK worden geoptimaliseerd wat neerkomt op het verhogen van de participatiewaarde.

## **BIJLAGE VI MAAKERS**

Deze inschrijving is bedoeld voor de mensen die de MAAK - community hebben helpen opbouwen in de afgelopen 10 jaren. De volgende personen mogen inschrijven op de MAAKers Convertible:

- huurders van MAAK Haarlem
- oud huurders van MAAK Haarlem
- vaste leveranciers en partners
- vrijwilligers
- het MAAK team

## **ANNEX I STATUTEN EN ADMINISTRATIEVOORWAARDEN**

Deze stukken zijn op het moment van publicatie van dit Informatiememorandum nog niet beschikbaar. De statuten en administratievoorwaarden zullen uiterlijk één maand vóór de uitgiftedatum algemeen verkrijgbaar worden gesteld op de website van de Uitgevende Instelling, bereikbaar via: <https://www.maakhaarlem.nl/maakwaardecollectief/>