

Informatienota over de aanbieding van Max Property Group Aandeel Certificaten (MPGS) Series B door Max Property Coöperatie U.A.



Max Property Group

Dit document is opgesteld door Max Property Group B.V.

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Dit document is opgesteld op 22 augustus 2023.

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

Deel I: Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieding.

Als MPGS houder heeft u beperkte, indirecte invloed. MPGS geven stemrecht binnen Max Property Coöperatie U.A. (hierna: "MPC"), waarbij elk MPGS telt als één (1) stem. De ledenvergadering wijst uit de leden en/of het bestuur de vertegenwoordigers van MPC aan in de aandeelhoudersvergadering van MPG. In deze vergadering vertegenwoordigt het bestuur van MPC alle aandeelcertificaten van de leden.

De handel in MPGS is beperkt, omdat deze nog niet beursgenoteerd zijn en alleen transacties tussen door MPG goedgekeurde accounts zijn toegestaan. Aanbieden is alleen mogelijk aan (aspirant) leden van MPC, zonder garantie op prijs of bereidheid dat die aanbieding ook zal worden geaccepteerd.

De ambitie van MPG is om een beursnotering te verkrijgen of een exit te doen. Alle aandelen (certificaten) worden dan omgezet in de nieuwe aandelen, welke vrij verhandelbaar zullen worden. Het is ook mogelijk dat MPG de organisatie splitst. Hierover zult u t.z.t. nader worden geïnformeerd.

MPG is een onderneming in opbouw. Op korte termijn zal geen dividend op aandelen worden uitbetaald. Op welke termijn dit wel gaat gebeuren is onzeker en logischerwijs afhankelijk van de groei en het financiële resultaat van de onderneming.

In de toekomst worden wellicht nieuwe aandelen of aandeelcertificaten uitgegeven, waardoor het aandeel van bestaande MPGS houders in de onderneming zal verwateren, waardoor uw invloed en mogelijk ook uw financieel rendement (tijdelijk) kan afnemen.

Nadere informatie over de risico's:

Financieringsrisico:

Er is sprake van een financieringsrisico omdat MPG beoogt zijn vastgoedportefeuille(s) te vergroten en mede te financieren middels hypothecaire financiering of andere financieringsbronnen. Dit betekent dat in het geval er geen hypothecaire financiering verkregen kan worden of de geldverstrekker op een later moment haar lening opeist, de financiële ruimte van MPG om dividend aan de MPGS houders te betalen, sterk kan afnemen. Als gevolg hiervan kunnen de MPGS in waarde dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden.

Rangorde uitbetaling:

Uitkering van dividend gebeurt nadat de kosten van administratie, toezicht, accountant, de opstartkosten en overige kosten zijn voldaan. Het risico bestaat dat de MPG onvoldoende liquide middelen overhoudt om dividenden uit te keren. Dit betekent voor u als belegger dat u in dat betreffende jaar dividend mogelijk later of helemaal niet ontvangt.

Ingeval van faillissement van MPG hebben de volgende uitkeringen voorrang op uitbetaling: schuldeisers met een zakelijk zekerheidsrecht (banken), preferente schuldeisers (UWV, de Belastingdienst en werknemers met een loonvordering), de kosten van afwikkeling van faillissement (curator) en de concurrente schuldeisers (obligatiehouders, leveranciers). Het alsdan nog resterende kapitaal zal worden verdeeld onder de aandeel(certificaat)houders.

Dit betekent voor u dat de MPGS in waarde kunnen dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden en in het slechtste geval u uw inleg of een deel daarvan kunt verliezen.

Afhankelijkheid van vergunningen:

Het risico bestaat dat Max Crowdfund B.V. zijn activiteiten moet staken omdat het geen vergunning krijgt toegewezen om crowdfundingdiensten in Europa aan te bieden doordat de drempel voor aanvragen hoog ligt. Het verkrijgen van de vergunning is een uitgangspunt voor de financiële prognose. Dit betekent voor u dat de MPGS in waarde kunnen dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden en in het slechtste geval u uw inleg of een deel daarvan kunt verliezen.

Kosten vergunningstraject Max Crowdfund B.V.:

Max Crowdfund B.V. heeft op 28 april 2022 de aanvraagprocedure voor de Europese Crowdfunding Vergunning gestart. Deze procedure is intensief en vereist een volledige herziening van het bedrijfsmodel en governance. De benodigde herzieningen brengen hoge kosten die MPG op zich zal nemen.

Dit maakt het lastig om de financiële prognose van Max Crowdfund met zekerheid vast te stellen. Dit betekent voor u dat de MPGS in waarde kunnen dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden en in het slechtste geval u uw inleg of een deel daarvan kunt verliezen.

Vertraging met softwareontwikkeling:

Er is sprake van het risico op vertraging met softwareontwikkelingen omdat de software voor financiële producten complex is en bij de ontwikkeling diepgaande kennis van toepasselijke wet- en regelgeving nodig is. Dit betekent voor u dat de MPGS in waarde kunnen dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden en in het slechtste geval u uw inleg of een deel daarvan kunt verliezen.

Prognoserisico:

De in dit Informatiedocument en in de overige investeringsdocumenten genoemde bedragen en percentages zijn voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkelingen. Met name de veronderstelde jaarlijkse volume van vastgoedfinancieringen zijn zeer bepalend voor het bedrijfsresultaat en daarmee zeer bepalend voor met name de geprognosticeerde winstdeling. Hoewel de opsteller van dit Informatiedocument en de investeringsdocumenten zijn uiterste best heeft gedaan zijn ervaring en deskundigheid in te zetten bij de verduidelijking van deze cijfers gebaseerd op een conservatieve schatting. Aangezien niet alleen bekende gegevens maar ook (onzekere) toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen. De realisatie kan derhalve ook achterblijven op de prognose. Als gevolg hiervan kunnen de MPGS in waarde dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden.

Risico onvoldoende vastgoedfinancieringen:

Max Crowdfund (MC) is een platform waar bedrijven vastgoedfinancieringen kunnen verkrijgen van particuliere en zakelijke investeerders. Het is mogelijk dat er een periode voorkomt waarin er minder kwalitatieve projecten kunnen worden geplaatst en gerealiseerd dan voorzien. Als gevolg hiervan

kunnen de MPGS in waarde dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden.

Politiek risico:

Nationale, Europese en lokale overheden kunnen nieuwe wetten, regelingen, belastingwetgeving of beleidswijzigingen doorvoeren die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van MPGS en/of hoogte van de dividend betalingen. Ook internationale spanningen kunnen politiek risico met zich meebrengen, die direct of indirect de waarde van MPGS en/of hoogte van de dividend betalingen kunnen beïnvloeden.

Renterisico:

Het renterisico is het risico dat de marktrente wijzigt. Als de marktrente stijgt zal MPG mogelijk een hogere rente moeten betalen op aangetrokken financieringen, hetgeen een directe, negatieve impact heeft op de cashflow. Voorts kan een stijgende marktrente (indien variabel afgesloten) een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en daarmee de verkoopopbrengst. Als gevolg hiervan kunnen de MPGS in waarde dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden.

Risico van beperkte handelbaarheid:

MPGS zijn niet beursgenoteerd en daardoor niet handelbaar via een gereguleerde markt. MPGS worden wel handelbaar tussen goedgekeurde gebruikers (leden en kandidaat leden van MPC) op het Max Crowdfund platform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie dat ontwikkeld en geëxploiteerd wordt door MPG. Het kan voorkomen dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPGS als u tussentijds van (een deel van) uw belegging af wilt. In uitzonderlijke gevallen kan een potentiële koper worden geweigerd als lid door de uitgevende instelling. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw MPGS voor een lagere prijs dan gewenst moet verkopen. Ook kan het voorkomen dat indien MPGS onderhands verhandeld worden de prijs van de MPGS lager is dan de aankoopprijs. De uitgevende instelling MPC noch de aanbieder MPG zijn verplicht om MPGS in te kopen.

Risico van verwatering:

In de toekomst worden wellicht nieuwe aandelen of aandeelcertificaten uitgegeven, waardoor het aandeel van bestaande MPGS houders in de onderneming zal verwateren, waardoor uw invloed en mogelijk ook uw financieel rendement (tijdelijk) kan afnemen.

Alle materiële risicofactoren zijn hiervoor beschreven. De risico-inventarisatie is echter niet uitputtend. Ook thans nog niet bekende risico's kunnen van invloed zijn op de financiële positie van MPG. Deze onbekende risico's kunnen daardoor mede bepalen of MPG in staat is om aan de beoogde betaling van dividenden ook daadwerkelijk te doen.

De MPGS houder loopt het risico dat, indien één (1) of meer van de in dit document genoemde risico's zich manifesteren, de financiële resultaten van MPG tegenvallen. Als gevolg hiervan kunnen de MPGS in waarde dalen en/of dividend betalingen niet tijdig, slechts gedeeltelijk of niet plaatsvinden. De MPGS houder dient rekening te houden met deze risicofactoren.

Deel II: Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling:

1°	Maatschappelijke zetel:	Brielselaan 85, 3081AB Rotterdam
	Rechtsvorm::	Besloten Vennootschap (BV)
	Ondernemingsnummer:	65570391 (Kamer van Koophandel Nederland)
	Land van herkomst:	Nederland
	Webadres:	maxpropertygroup.com
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling:	MPG is een financiële holding waaronder diverse vastgoedfondsen opereren; een vastgoed crowdfunding platform en financiële software ontwikkeld wordt.
3°	Voor zover die informatie bekend is bij de Emittent, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit:	- Anne Visser 13,25% middels zijn persoonlijke holding Hippurus B.V. - Max Property Coöperatie U.A. 31,667% - Patriciüs Johannes Visser 39,75% middels zijn persoonlijke holding Peculium Holding B.V.
4°	In verband met de verrichtingen tussen de Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar: – de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de Emittent. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; – het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de Emittent vertegenwoordigen, of een passende negatieve verklaring:	- Anne Visser was directeur van de onderneming en heeft daarvoor salaris ontvangen. Over de laatste twee boekjaren en het lopende boekjaar heeft de Emittent € 89.406,20 op jaarbasis uitgekeerd aan A. Visser. - Patriciüs Johannes Visser heeft middels zijn onderneming Max Ventures S.L. een lening verkregen van Max Property Group B.V. voor het opzetten van kantoorruimte en

		het toegankelijk verkrijgen van buitenlandse (buiten Nederland) medewerkers. De omvang van de lening bedraagt € 75.773,84.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur:	- Felix Herman Clemens Berkhout - Patriciüs Johannes Visser - Hubert Jeroen van Eikenhorst
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de Emittent of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring:	F.H.C. Berkhout ontvangt jaarlijks € 150.000,00 aan bruto salaris. Hubert Jeroen van Eikenhorst ontvangt jaarlijks € 140.000 aan bruto salaris. Patriciüs Johannes Visser ontvangt jaarlijks € 120.000 aan bruto salaris.
7°	Voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring:	Niet van toepassing
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring:	Niet van toepassing
9°	Identiteit van de commissaris:	Er werd geen commissaris aangesteld.

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling:

1° Verklaring door de Emittent met betrekking tot artikel 13, §§1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018

De jaarrekeningen betreffende boekjaren 2020 en 2021 (zie Bijlage 1 van deze Informatienota) zijn niet geauditeerd door een commissaris maar werd geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

2° Verklaring door de Emittent met betrekking tot het werkkapitaal

De Emittent verklaart dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.

4° Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent

Niet van toepassing

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Maatschappelijke zetel:	Brielselaan 85, 3081AB Rotterdam
	Rechtsvorm::	Coöperatie
	Ondernemingsnummer:	76512002 (Kamer van Koophandel Nederland)
	Land van herkomst:	Nederland
	Webadres:	maxpropertygroup.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling:	De uitgevende instelling heeft geen (financiële) relaties met MPG, gelieerde entiteiten en/of personen buiten het gegeven dat: - de uitgevende instelling zich enkel richt op het verwerven en beheren van aandelen in MPG waar diverse vennootschappen in Nederland, Engeland en Duitsland toe behoren, die actief zijn in vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, vastgoedverhuur en andere aanverwante activiteiten; - de jaarlijkse kosten van de uitgevende instelling worden gedragen door MPG.

DEEL III: INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht:	EUR 3.850.000
2°	Voorwaarden van de aanbidding	Deelname is mogelijk vanaf EUR 770
		Bij verkoop van uw MPGS betaalt u 0.5% aan kosten.
		De prijs van MPGS is EUR 3,85
3°	Totaalprijs van de aanbeeboden beleggingsinstrumenten:	De totaalprijs bedraagt de prijs van de MPGS vermenigvuldigd met het aantal MPGS waarvoor de belegger heeft ingetekend.
4°	Tijdschema van de aanbidding:	De aanbiedingsperiode begint op 29 augustus 2023 en eindigt op 28 juni 2023. De aanbiedingsperiode kan door de Emittent eenzijdig worden verlengd. De eerste datum van uitgifte van de MPGS is verwacht op 01-03-2024. Na sluiting van de aanbidding zal naar alle waarschijnlijkheid binnen twee maanden de resterende MPGS worden uitgegeven, zijnde 28 augustus 2024.
5°	Kosten ten laste van de belegger:	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger in verband met de aanbidding.

B. Redenen voor de aanbieding

1° Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,05 gebruikt om kosten af te dekken. De resterende opbrengst wordt gebruikt voor het ontwikkelen van Max Crowdfund, het versnellen van de groei van het software franchise model binnen en buiten Europa, uitbreiding van de legale, compliance en vergunningenstructuur, het verder inrichten van de hardware structuur (servers, etc.), onderzoek en ontwikkeling (R&D), cashflow financiering, uitbreiden personeelsbestand, marketing en sales.

De opbrengst is voldoende zodat Max Crowdfund haar diensten in de Europese Unie kan uitbreiden (training personeel, inwinnen juridisch advies, opstellen nieuwe contracten etc.) en Maximise B.V. haar software verder kan ontwikkelen als whitelabel oplossing.

DEEL IV: INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn aandeelcertificaten van aandelen in Max Property Group B.V. uitgegeven door de Emittent.

2° Munt, benaming, nominale waarde

De aangeboden beleggingsinstrumenten hebben een nominale waarde van EUR € 0,000012.

3° Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten

Niet van toepassing

4° Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie

De houders van MPGS zullen als laatste uitbetaald worden bij insolventie van de Emittent.

5° Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

MPGS zijn niet beursgenoteerd en daardoor niet verhandelbaar via een gereguleerde markt. MPGS worden wel verhandelbaar tussen goedgekeurde gebruikers (leden en kandidaat leden van MPC) op het Max Crowdfund platform, een online platform gebaseerd op blockchaintechnologie dat ontwikkeld en geëxploiteerd wordt door MPG. Het kan voorkomen dat er op bepaald momenten geen koper is voor uw MPGS als u tussentijds van (een deel van) uw belegging af wilt. In uitzonderlijke gevallen kan een potentiële koper worden geweigerd als lid door de uitgevende instelling. De uitgevende instelling MPC noch de aanbieder MPG zijn verplicht om MPGS in te kopen.

6° Rentevoet

Niet van toepassing

7° Dividendbeleid

Het dividendbeleid wordt bepaald als de onderneming winstgevend is. Het dividendbeleid zal rekening houden met de ambitie van de Max Crowdfund B.V. en Maximise B.V. om eerst in Europa, maar vervolgens in andere continenten actief te zijn. Om deze reden kan besloten worden de uitkering van dividend tot na 2026 uit te stellen om uitbreidingen mogelijk te maken en verwatering van het aandelenkapitaal te beperken.

Wanneer dividend is vastgesteld zal het naar alle waarschijnlijkheid uitgekeerd worden in uw account op Max Crowdfund.

8° Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Niet van toepassing zie punt 7

9° Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code

Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten worden niet verhandeld op een Multilaterale Handelsfaciliteit (Multilateral Trading Facility of MTF).

BIJLAGE 1 - FINANCIËLE INFORMATIE

BIJLAGE 1.1 – GEDEPONEERDE JAARREKENING 2020

Naam van de rechtspersoon	Max Property Group B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	31 december 2021

Naam van de rechtspersoon	Max Property Group B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2020
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2020
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	31 december 2021
Datum deponering	31 december 2021

Naam van de rechtspersoon
Datum van vaststelling van de
jaarrekening

Max Property Group B.V.
31 december 2021

INHOUD

Jaarverslag.....	2
Informatie over de rapportage en de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rapportage.....	2
Enkelvoudige jaarrekening.....	4
Balans.....	4
Ondertekening van de jaarrekening.....	4

Jaarverslag

Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

Informatie over de rechtspersoon

Naam van de rechtspersoon	Max Property Group B.V.	2020
Rechtsvorm van de rechtspersoon	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	
Zetel van de rechtspersoon	Rotterdam	
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	65570391	
Handelsnamen	Max Property Group B.V.	
Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria	Micro	
SBI-code	Financiële holdings	
Straatnaam NL	Brielselaan	2020
Huisnummer NL	85	
Postcode NL	3081AB	
Vestigingsplaats NL	Rotterdam	
Landnaam, ISO	THE NETHERLANDS	

Informatie over de rapportage

Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2020	2020
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2020	
Startdatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2019	
Einddatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2019	
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee	
Type grondslag	Fiscaal	
Rapporteringsvaluta van het document	Euro	
Datum van opmaak van de jaarrekening	31 december 2021	
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja	
Datum van vaststelling van de jaarrekening	31 december 2021	
Heraanlevering van het document op basis van inhoudelijk en onoverkomelijke onjuistheden (J/N)	Nee	

Naam van de rechtspersoon
Datum van vaststelling van de
jaarrekening

Max Property Group B.V.
31 december 2021

Naam van de rechtspersoon
Datum van vaststelling van de
jaarrekening

Max Property Group B.V.
31 december 2021

Enkelvoudige jaarrekening

Balans

	31 december 2020	31 december 2019
Balans voor of na resultaatbestemming		
Na resultaatbestemming		
Activa		
Vaste activa		
Kosten die verband houden met de oprichting en met de uitgifte van aandelen	€ 59.112	€ 65.157
Overige vaste activa	€ 515.549	€ 423.890
Totaal van vaste activa	€ 574.661	€ 489.047
Vlottende activa		
Overige vlottende activa	€ 189.763	€ 293.882
Totaal van vlottende activa	€ 189.763	€ 293.882
Totaal van activa	€ 764.424	€ 782.929
Passiva		
Eigen vermogen	€ 261.271	€ -121.190
Schulden		
Totaal van schulden	€ 503.153	€ 904.119
Totaal van passiva	€ 764.424	€ 782.929

Ondertekening van de jaarrekening

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger 0

Soort bestuurder of commissaris
Naam van de rechtspersoon die optreedt als bestuurder of commissaris
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

Bestuurder (huidig)
Anne Visser
Digitaal ondertekend
30 november 2021
Ja

BIJLAGE 1.2 – JAARREKENING 2021

Annual Report



Max Property Group B.V.

Annual Report 2021

30 November 2022

FINANCIAL STATEMENTS

BALANCE SHEET

After appropriation of results

	Note	31-Dec-2021 €	31-Dec-2020 €
<u>Fixed assets</u>			
Intangible fixed assets			
	1		
Formation and share issue expenses		373,974	59,111
Licenses and other rights		2,199	3,029
Capitalised research and development expenses		<u>591,864</u>	<u>441,959</u>
		968,036	504,099
Tangible fixed assets			
	2		
Redevelopments rented buildings		18,127	22,385
Hardware and software		20,853	3,197
Equipment, fixtures and fittings		1,301	0
Vehicles		<u>2,828</u>	<u>4,645</u>
		43,108	30,227
Financial fixed assets			
	3		
Participations		599,325	40,333
Long-term investments		35,000	0
Long-term loans		<u>150,000</u>	<u>0</u>
		784,325	40,333
<u>Current assets</u>			
Short-term receivables			
	4		
Debtors and amounts to be invoiced		8,950	4,578
Intra-group receivables		135,743	85,750
Other short-term receivables		<u>1,098,186</u>	<u>59,822</u>
		1,242,879	150,150
Cash and cash equivalents			
	5		
Bank balances		1,938,898	39,616
Other cash equivalents		<u>47,241</u>	<u>0</u>
		1,986,138	39,616
 ASSETS			
		<u>5,024,487</u>	<u>764,424</u>

BALANCE SHEET

After appropriation of results

	Note	31-Dec-2021 €	31-Dec-2020 €
<u>Equity</u>	6		
Share capital		144	124
Share premium reserve		5,489,963	522,464
Reserve capitalised formation and share issue expenses		373,974	59,111
Reserve capitalised research and development		591,864	441,959
Reserve currency results participations		-144	-360
Other reserves		-1,739,745	-762,027
		4,716,056	261,272
<u>Liabilities</u>			
<u>Short-term debts</u>	7		
Creditors		48,414	37,347
Short-term portion of long-term debts		0	288,896
Intra-group payables		64,692	79,882
Other short-term payables		195,325	97,026
		308,431	503,152
LIABILITIES		5,024,487	764,424

INCOME STATEMENT

	Note	2021 €	2020 €
Revenues			
Platform fees		23,898	1,594
Management fees		120,000	233,000
Overhead charges		14,304	18,526
Licensing fees		40,000	0
Net revenues		198,202	253,120
Sales expenses		84,101	205,195
General and administrative expenses	8	654,588	324,026
Total expenses		738,689	529,221
Operating result		-540,487	-276,101
Financial income and expenses	9	-13,645	146,089
Result before tax		-554,132	-130,013
Taxes		0	0
Result of participations	10	41,182	143,153
Result after tax		-512,951	13,140

GENERAL INFORMATION

General corporate information

Corporate details

Max Property Group B.V.
Brielselaan 85
3081 AB Rotterdam
THE NETHERLANDS
Chamber of Commerce number: 69720541
Registered office: Rotterdam

Date of incorporation

Max Property Group B.V. was incorporated on 14 March 2016.

Corporate activities

The company provides and operates a crowdfunding platform and is a holding and management company for various subsidiaries involved in real estate related activities.

Group relationships

The participations held are stated in the notes to the financial statements.

Tax status

The company is subject to Dutch corporate income tax.

Board of directors

The board of directors at the date of signature of the annual report consist of:
A. Visser (Anne)
F.H.C. Berkhout (Felix)

Accounting principles for the preparation of the financial statements

Statement of compliance

The financial statements are drawn up in accordance with the provisions of Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code, with the exception of Section 6 'Provisions in respect of the principles of valuation and of the determination of the result'. Instead, the principles for the determination of the taxable profit are applied, as stipulated in the Corporate Income Tax Act ('Wet op de Vennootschapsbelasting 1969').

Financial year

The financial year is equal to the calendar year.

Estimates

In applying the principles and policies for drawing up the financial statements, the directors of Max Property Group B.V. make different estimates and judgments that may be essential to the amounts disclosed in the financial statements. If it is necessary in order to provide the transparency required under Book 2, article 362, paragraph 1, the nature of these estimates and judgments, including related assumptions, is disclosed in the change accounting estimates, or in the notes to the relevant financial statement item.

Related parties

Parties considered as related parties are all legal entities over which dominant control, joint control or significant influence can be exercised, legal entities that can exercise predominant control over the company, statutory board members and other key management officials and close relatives.
Related party transactions were made on terms equivalent to those that prevail in arm's length transactions if such terms can be substantiated.

Comparison with previous year

The accounting principles for valuation and determination of the result are the same as those used in the previous year.

Valuation principles

General

Assets and liabilities are generally valued at historical cost, production cost or at fair value at the time of acquisition. If no specific valuation principle has been stated, valuation is at historical cost.

Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at historical cost less straight-line amortisation and impairments, unless stated otherwise. The amortisation costs are based on the estimated economic useful life, unless tax law demands lower maximum percentages, and are calculated on the basis of a fixed percentage of the cost price. Tax measures and facilities such as amortisation-at-will can be used. Amortisation commences from the date of initial use.

Company formation expenses and expenditure on share issues is valued at cost less straight-line depreciation and impairments, unless stated otherwise. A legal reserve is formed within equity with regard to the remaining capitalised amount.

Expenditure on development projects is capitalised as part of the production cost if it is likely from both a commercial and technical perspective that economic benefits of the project or asset will be realised and the cost can be determined reliably. A legal reserve is formed within equity with regard to the remaining capitalised amount. Research costs are not capitalised but directly recognised in the income statement.

Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are valued at acquisition costs or production costs including directly attributable costs less straight-line depreciation and impairments, unless stated otherwise. The depreciation costs are based on the estimated economic useful life, unless tax law demands lower maximum percentages, and are calculated on the basis of a fixed percentage of the cost price, taking into account a residual value, if applicable. Tax measures and facilities such as depreciation-at-will can be used. Depreciation commences from the date of initial use.

Financial fixed assets

Participations are carried at cost price or realisable value, if lower. Any paid goodwill is recognised as part of the acquisition price of the participation.

Long-term investments are carried at cost price or realisable value, if lower.

Long-term loans granted and other comparable long-term receivables are carried at cost price or realisable value, if lower.

Short-term receivables

Short-term receivables are carried at their nominal value, less any provisions deemed necessary to mitigate the risk of bad debt. These provisions are determined on the basis of an individual assessment of the receivables. Unless stated otherwise, the receivables have a maturity of less than 1 year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include bank balances, checks, debit and credit card receivables, short-term highly liquid cash investments, and time deposits with original maturities of three months or less. Time deposits and similar instruments with original maturities of more than three months but less than 12 months are classified as other current financial assets. Bank overdrafts are included in debts to lending institutions under current liabilities. Cash at banks and in hand is valued at nominal value.

Short-term highly liquid securities and other investments are carried at cost price or realisable value, if lower.

Equity

Legal reserves are not at free disposal of the shareholders.

Other reserves are all reserves, except the legal and statutory reserves. Other reserves can freely be distributed to the shareholders.

Short-term debts

Short-term debts are valued at nominal value.

Principles for determination of the result

General

The result is the difference between the realisable value of the revenues and the costs and other charges during the year. The results on transactions are recognised in the year in which they are realised. The costs are determined taking into consideration the accounting principles referred to previously. Remaining income and expenditure are generally attributed to the reporting period in which they occur.

Net revenues

Net revenues includes the net turnover and direct costs. Net turnover comprises the income from services supplied during the financial year reported on, net of discounts and value added taxes. Direct costs include costs directly related to the turnover such as work contracted out and commissions paid.

General and administrative expenses

General and administrative expenses consist of staff expenses, office costs, consultancy costs, accounting and auditing expenses and amortisation and depreciation on assets.

Operating leases

Leases of assets in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by another party, the lessor, are classified as operating leases. Payments, including prepayments, made under operating leases (net of any incentives received from the lessor) are charged to the income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

Staff expenses

Staff expenses comprise the benefits payable to personnel on the basis of the employment conditions, management fees of the directors, intra-group charged or external staff expenses and other staff expenses.

Depreciations and amortisations

Depreciations and amortisations are related to the cost price of the (in)tangible asset concerned and are determined according to the valuation principles. Any book profits or losses realised upon the disposal of intangible and tangible fixed assets are included under depreciations and amortisations. Upon the appropriation of the result book profits can be recognised in a reinvestment reserve if and insofar as permitted under tax law.

Financial income and expenses

Interest income are recognised on a pro rata basis, taking account of the effective interest rate of the assets to which they relate. Interest expenses are recognised on a pro rata basis, taking account of the effective interest rate of the liabilities to which they relate. In accounting for interest expenses, the recognised transaction expenses for loans received are taken into consideration.

Taxes

Tax charges on the income statement for a year are calculated on results before taxes, taking into account any tax-exempt components of result and non-deductible costs. Deferred tax assets or liabilities are not taken into account.