

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Max Property Group
Aandeel Certificaten (MPGS) Series A-2
van **MAX PROPERTY GROUP B.V.**



Max Property Group

Dit document is opgesteld op 30 november 2022

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Max Property Group Aandeel Certificaten (hierna te noemen: MPGS) worden aangeboden door Max Property Group B.V. (hierna te noemen: MPG). MPG is een financiële holding waaronder diverse vastgoedfondsen opereren; een vastgoed crowdfunding platform en financiële software ontwikkeld wordt.

De uitgevende instelling van de MPGS is Max Property Coöperatie U.A. (hierna te noemen: MPC).

De uitgevende instelling is een coöperatie die als doel heeft het verwerven en beheren van aandelen in MPG op basis van investeringen van de leden.

De website van de aanbieder is: www.maxpropertygroup.com

De website van de aanbieding is: <https://www.maxpropertygroup.com/aandelenuitgifte-max-property-group>

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 certificaten van aandelen is afhankelijk van de winst die Max Property Group B.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Max Property Group B.V. mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- Afhankelijkheid van vergunningen, waaronder voornamelijk de aanvraag van Max Crowdfund B.V. voor het verlenen van crowdfundingdiensten in Europa, zonder deze vergunning moet Max Crowdfund B.V. de dienstverlening stoppen.
- Vertraging met softwareontwikkeling, software ontwikkeling is complex en kan vertraging oplopen om de kwaliteit van het product bij gebruik te kunnen garanderen.
- Risico van verwatering, voornamelijk het ontwikkelen van software en de benodigde investeringen om crowdfundingdiensten in Europa te kunnen verlenen kunnen leiden tot onvoorziene hoge kosten. 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.

De (certificaten van) aandelen zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw (certificaat van) aandeel 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 (certificaat van) aandeel voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 8.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De MPGS worden aangeboden aan beleggers die op zoek zijn naar diversificatie van hun investeringsportefeuille.

De MPGS zijn geschikt:

- voor beleggers die niet op korte termijn over hun inleg hoeven te beschikken (langere beleggingshorizon);
- voor beleggers die zich kunnen veroorloven om hun inleg of een deel daarvan te verliezen;
- als onderdeel van een gediversifieerde beleggingsportefeuille.

Iedere MPGS houder dient, naar de mening van MCF en MPG, zich op de hoogte te stellen van de volgende zaken:

- De volledige tekst van dit Informatiedocument;
- MPGS betreft een risicodragende belegging;
- MPG tot doel heeft om het opgehaalde kapitaal te gebruiken voor het verkrijgen van noodzakelijke licenties van financiële autoriteiten binnen en buiten Europa, investeren in ontwikkeling van het platform en in (internationale) groei;
- De toekomstige opbrengsten van de MPGS zijn afhankelijk van de exploitatie en groei van het platform en wordt bovendien beïnvloed door actuele ontwikkelingen in de vastgoed sector;
- Er wordt sterk afgeraden om MPGS te kopen met geleend vermogen;
- De MPGS houder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel) lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn of haar financiële andere verplichtingen, inclusief onvoorziene uitgaven, zonder afhankelijk te zijn van de opbrengsten van de MPGS;
- De MPGS houder dient, in het geval dat dividendbetaling langer uitblijft of lager is dan verwacht, het mogelijk te ontstane verlies te kunnen compenseren met zijn of haar vermogen en/of andere inkomsten;
- De MPGS houder is ervan op de hoogte dat MPGS een lange termijn belegging betreft zonder vaste looptijd en zonder een gegarandeerd rendement;
- De MPGS houder wordt aangeraden vooraf advies in te winnen alvorens in MPGS te beleggen. Op deze manier kan een verantwoorde afweging worden gemaakt of aankoop van MPGS past bij het persoonlijke risicoprofiel van de betreffende MPGS houder. Door de inschrijving op en/of de aankoop van MPGS verklaart een (potentiële) MPGS houder dat hij of zij deze verantwoorde afweging heeft gemaakt.

De MPGS zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren hun gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of die niet voldoen aan het hierboven genoemde risicoprofiel.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in MPGS (certificaten van aandelen).

De nominale waarde van de MPGS is € 0,000012.

De intrinsieke waarde van de MPGS is € 0,39.

De prijs van de MPGS is € 2,50.

Deelname is mogelijk vanaf € 500.

De datum van de uitgifte van de MPGS is verwacht op 01-03-2022

Het verwachte rendement per jaar is: 2,93% (2024), 11,78% (2025) en 37,39% (2026)

Meer informatie over het mogelijke rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 12.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.

Bij verkoop van uw MPGS betaalt u 0.5% aan kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,05 gebruikt om kosten af te dekken. € 0,95 wordt geïnvesteerd in 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.

Uw inleg reflecteert een op een het vermogen van Max Property Group B.V. gehouden door Max Property Coöperatie U.A.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 11.

Nadere informatie over de belegging

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

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

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is niet de uitgevende instelling van de MGS. De uitgevende instelling is Max Property Group B.V. (MPG) en de uitgevende instelling van MPGS is Max Property Coöperatie U.A. (MPC). MPC heeft als activiteit het verwerven en beheren van aandelen in MPG op basis van investeringen van de leden.

Er is een financiële relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

De aanbieder is opgericht op 14-03-2016 en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 65570391. Get adres van de aanbieder is Brielselaan 85, 3081AB Rotterdam. De website van de aanbieder is www.maxpropertygroup.com

Contactpersoon: de heer Felix Berkhout, info@maxpropertygroup.com, +31 10 764 0518.

De aanbieder wordt bestuurd door de heren Felix Berkhout en Patriciüs Visser.

De aandeelhouders van de aanbieder zijn:

- Anne Visser
- Max Property Coöperatie U.A.
- Gudo Gerardus Franciscus Maria Thijssen
- Bumble Bee Enterprise LTD
- Sven-Thomas Ingo Georg Ralf

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een Coöperatie, opgericht op 26-11-2019 en gevestigd in Rotterdam onder het KvK-nummer 76512002. Het adres van de uitgevende instelling is Brielselaan 85, 3081 AB Rotterdam.

De uitgevende instelling wordt momenteel bestuurd door de heer Gustavo Daniel Rota Rago. De samenstelling van het bestuur kan in de loop van de tijd wijzigen.

De houders van aandeelcertificaten zijn (worden) tevens de leden van MPC.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Max Property Coöperatie U.A.

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.

Nadere informatie over de risico's

Beperkte invloed op de onderneming

Als MPGS houder heeft u beperkte, indirecte invloed. MPGS geven stemrecht binnen 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. Dit betekent dat u met MPGS niet direct kan deelnemen aan de aandeelhoudersvergaderingen van MPG.

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 crowdfunding diensten 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.

Hoewel de Autoriteit Financiële Markten (AFM) het dossier voor de vergunningsaanvraag volledig heeft verklaard, zal de AFM tijdens de procedure aanvullende vragen stellen waar Max Crowdfund op zal moeten reageren. Dit tezamen met nieuwe Europese Crowdfunding Markt 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 geprognoseerde ontwikkelingen. Met name de veronderstelde jaarlijkse volume van vastgoedfinancieringen zijn zeer bepalend voor het bedrijfsresultaat en daarmee zeer bepalend voor met name de geprognoseerde 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.

Inkomstenrisico:

MPG en zijn dochterondernemingen ontvangen huurinkomsten door de verhuur van de vastgoedportefeuilles. Deze huurinkomsten worden, na het nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit andere financieringsvormen, gebruikt om de kosten te dekken van MPG. Leegstand van de vastgoedportefeuilles en onvoorziene renovatiebenodigdheden kunnen de huurinkomsten en daarmee het resultaat van MPG negatief beïnvloeden. 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.

Nader informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 750.000

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle MPGS wordt ingeschreven.

De 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.

Van de opbrengst wordt € 0,05 (5%) gebruikt ter dekking van kosten zoals de marketing, opstartkosten, notariskosten, etc. (5% indien de gehele uitgifte wordt geplaatst).

De opbrengst is voldoende voor het ontwikkelen van Max Crowdfund, Apps en het verkrijgen van de ontheffing van financiële autoriteiten voor het exploiteren van het platform in Nederland.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van dividend.

Financial Model										
Summary										
In € 000's	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
Assets	725	5.024	5.112	5.919	7.443	9.989	14.018			
Cumulative funds raised	1.649	11.649	46.649	95.560	374.668	1.307.343	4.031.850			
Total funds under management	1.649	11.649	46.649	92.093	352.467	1.142.896	3.387.246			
Total revenues	253	198	2.683	3.684	20.555	59.146	83.986			
Expenditure	-529	-739	-2.244	-3.929	-6.222	-12.083	-28.299			
EBITDA	-276	-541	439	-245	14.333	47.063	55.687			
Interest & depreciation	289	28	832	930	1.132	1.481	2.043			
Corporate taxes	0	0	-98	-294	3.300	11.395	13.411			
EBIT	13	-513	-295	-882	9.900	34.185	40.233			
Closing cash balance	40	1.986	6.059	5.810	15.964	48.745	79.837			
Projected dividend payment	Actually paid in year + 1			0	1.026	4.122	13.086			
Project # shares (x 1.000.000)	10	12	12	14	14	14	14			
Projected dividend payment	EUR per Share (Certificate) - paid in year + 1			0,00	0,07	0,29	0,93			
Projected EOY share valuation	Based on 8 X EBITDA, in EUR per Share (Certificate)			-0,21	-0,36	0,29	0,14			
Projected return	Based on emission price of 2.50 EUR per Share (Certificate)			-0,11%	-0,39%	0,00%	2,93%			
Net result in different scenario's	revenues	expenditures	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Low	70%	75%		-416	195	-368	9.722	32.340	37.566	
Projected EBITDA	Likely	100%	100%	-276	-541	439	-245	14.333	47.063	55.687
High	150%	125%		-627	1.220	615	23.054	73.615	90.606	

En vergrote kopie kan u vinden op pagina 18 van dit document.

Dividend wordt uitgekeerd zodra de onderneming winstgevend is. In het Financiële Model wordt geprognosticeerd dat de onderneming vanaf 2024 winstgevend is en in dat jaar een dividend van €0,07 (2,93%) per aandeel(certificaat) zal uitkeren. Het verwachte rendement in jaar 5 (gebaseerd op 2026) is €0,93 (37,39%).

Exit mogelijkheden zijn een overname of een plaatsing van aandelen op een beurs. Dit is geprognosticeerd voor 2026 in de Share Table met een geprognosticeerde waarde van € 9,76 per aandeel, wat een waardeinstijging van 650% zou betekenen.

In de prognose is een aanname gedaan voor het dividend. Op dit moment is er nog geen dividend beleid, maar zodra MPG winstgevend is, zal het dividend beleid worden bepaald in de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Het vastgestelde dividend wordt uitgekeerd in uw account op Max Crowdfund.

Door de algemene ledenvergadering van MPC wordt de stemming namens de gehouden aandelen in MPG bepaald, als ook wie MPC in de algemene aandeelhoudersvergadering van MPG zal vertegenwoordigen. U zult ook elektronisch kunnen deelnemen aan de stemming. Elk gehouden MPGS of aandeelcertificaat vertegenwoordigt één (1) stem in de algemene ledenvergadering van MPC. De meerderheid van stemmen uitgebracht door de leden bepaalt de uitkomst namens alle in MPG gehouden aandelen.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

Niet van toepassing. De uitgevende instelling is een coöperatie (opgericht op november 2019) en maakt zelf geen kosten.

De jaarrekeningen van de aanbieder MPG alsook andere relevante documentatie bij deze aanbieding zijn beschikbaar gesteld via de pagina
<https://www.maxpropertygroup.com/aandelenuitgifte-max-property-group>

Voor toegang tot alle documentatie dient men te zijn ingelogd op de website. Indien men nog niet beschikt over een account, kan men zich gratis registreren.

De balans en verlies & winstrekening voor MPG 2021 is als volgt vastgesteld:

BALANCE SHEET

After appropriation of results

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

BALANCE SHEET

After appropriation of results

	31-Dec-2021 €	31-Dec-2020 €
<u>Equity</u>		
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>		
Short-term debts		
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

	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	654,588	324,026
Total expenses	738,689	529,221
Operating result	-540,487	-276,101
Financial income and expenses	-13,645	146,089
Result before tax	-554,132	-130,013
Taxes	0	0
Result of participations	41,182	143,153
Result after tax	-512,951	13,140

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 30 november 2022 en eindigt op 31 december 2022.

De aanbiedingsperiode eindigt voortijdig zodra alle MPGS zijn uitgegeven. Indien per de beoogde einddatum nog niet alle MPGS zijn uitgegeven kan de aanbiedingsperiode ook worden verlengd.

De uitgiftedatum van de MPGS wordt individueel vastgesteld bij elke aankoop en is gelijk aan de dag waarop de inschrijving is verwerkt.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

1. Lees het Informatiedocument en de overige investeringsdocumenten en win waar nodig financieel advies in omtrent uw voorgenomen investering.
2. Voldoet u aan de vereisten, kunt u direct de MPGS bestellen via de knop “Investeren” op de pagina <https://www.maxpropertygroup.com/aandelenuitgifte-max-property-group>
3. Nadat u uw bestelling heeft gedaan ontvangt u automatisch de betaalinstructies.
4. Als u niet eerder hebt belegd via Max Crowdfund:
 - a. Maak een gratis account aan op www.maxcrowdfund.com.
 - b. Doorloop de procedure voor verificatie van uw account, welke vereist is voor EU ingezetenen om te investeren. Voor niet-ingezetenen is aanvullend de kwalificatie “Qualified investor” vereist voor inschrijving. Ingezetenen van Duitsland, Iran, Noord Korea, Syrië, Verenigde Staten en Yemen als ook US persons zijn uitgesloten van deelname.
5. Na ontvangst van uw betaling en verwerking van uw inschrijving krijgt u automatisch een bevestiging van uw inschrijving toegestuurd en ontvangt u uw MPGS in uw account op Max Crowdfund. **Let op! Zonder geverifieerd account op Max Crowdfund kunnen wij de MPGS niet toewijzen.**

Financial Model

Summary

In € 000's				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
Assets				725	5.024	5.112	5.919	7.443	9.989	14.018			
Cumulative funds raised				1.649	11.649	46.649	95.560	374.668	1.307.343	4.031.850			
Total funds under management				1.649	11.649	46.649	92.093	352.467	1.142.896	3.387.246			
Total revenues				253	198	2.683	3.684	20.555	59.146	83.986			
Expenditure				-529	-739	-2.244	-3.929	-6.222	-12.083	-28.299			
EBITDA				-276	-541	439	-245	14.333	47.063	55.687			
Interest & depreciation				289	28	832	930	1.132	1.481	2.043			
Corporate taxes				0	0	-98	-294	3.300	11.395	13.411			
EBIT				13	-513	-295	-882	9.900	34.185	40.233			
Closing cash balance				40	1.986	6.059	5.810	15.964	48.745	79.837			
Projected dividend payment				Actually paid in year + 1			0	1.026	4.122	13.086			
Project # shares (x 1.000.000)				10	12	12	14	14	14	14			
Projected dividend payment				EUR per Share (Certificate) - paid in year + 1			0,00	-0,01	0,00	0,07	0,29	0,93	
Projected EOY share valuation				Based on 8 X EBITDA, in EUR per Share (Certificate)			-0,21	-0,36	0,29	-0,14	8,19	26,89	31,82
Projected return				Based on emission price of 2.50 EUR per Share (Certificate)			-0,11%	-0,39%	0,00%	2,93%	11,78%	37,39%	
Net result in different scenario's				revenues	expenditures	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
	Low	70%	75%			-416	195	-368	9.722	32.340	37.566		
Projected EBITDA	Likely	100%	100%	-276	-541	439	-245	14.333	47.063	55.687			
	High	150%	125%		-627	1.220	615	23.054	73.615	90.606			