

INFORMATIEMEMORANDUM

Obligaties-A - 1^e Hypotheekobligatie 10

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van 249 Obligaties-A van EUR 20.000 per stuk, met een Rente van 5% per jaar en met een minimale afname van één (1) Obligatie-A per belegger.

De omvang van de aanbieding van Obligaties-A bedraagt maximaal **EUR 4.980.000,-**. De totale omvang van de Obligatielening, dat wil zeggen inclusief Obligaties-B, bedraagt maximaal in totaal **EUR 9.580.000**.

De Obligaties-A worden aangeboden en uitgegeven door:

Welkom Vastgoed Veenendaal BV

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Veenendaal, Nederland) (de "**Uitgevende Instelling**")

Voor deze aanbieding van de Obligaties-A wordt door de Uitgevende Instelling gebruik gemaakt van een vrijstelling op de prospectusplicht (de "<EUR 5 miljoen-vrijstelling"). Dit document is als gevolg van de gebruikmaking van deze vrijstelling niet onderworpen aan voorafgaande goedkeuring door de AFM.

De datum van dit Informatiememorandum is 15 december 2022

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	BELANGRIJKE INFORMATIE	3
HOOFDSTUK 2	DEFINITIES	7
HOOFDSTUK 3	ACTIVITEITEN EN DE ORGANISATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING..	12
HOOFDSTUK 4	HET ONDERPAND ([HET VASTGOEDOBJECT / DE VASTGOEDOBJECTEN])	13
HOOFDSTUK 5	MARKTBESCHRIJVING	18
HOOFDSTUK 6	OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING.....	35
HOOFDSTUK 7	FINANCIËLE INFORMATIE EN FINANCIERING	47
HOOFDSTUK 8	RISICOFACTOREN	53
HOOFDSTUK 9	VERKLARINGEN UITGEVENDE INSTELLING	61
HOOFDSTUK 10	FISCALE ASPECTEN	62
HOOFDSTUK 11	JURIDISCHE ASPECTEN	64
HOOFDSTUK 12	DEELNAME	72
HOOFDSTUK 13	BETROKKEN PARTIJEN	74
HOOFDSTUK 14	BESCHIKBARE INFORMATIE.....	75

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

Deze Obligatielening wordt aangeboden en uitgegeven en strekt tot volledige aflossing van de Brugfinanciering die eerder op 15 december 2022 door de Uitgevende Instelling is aangetrokken ter verwerving van het Vastgoedobject. De Uitgevende Instelling geeft naast Obligaties-A onder de Obligatielening ook Obligaties-B uit. Dit vindt plaats onder een ander informatiememorandum en betreft een aparte aanbieding van effecten aan het publiek. Obligaties-B onder de Obligatielening worden onder dezelfde voorwaarden aangeboden, met dien verstande dat de nominale waarde van Obligaties-B en de rente die daarop wordt vergoed verschilt ten opzichte van Obligaties-A. Een ander verschil is dat bij de aanbieding van Obligaties-A onder dit Informatiememorandum door de Uitgevende Instelling gebruik wordt gemaakt van een vrijstelling op de prospectusplicht (de <EUR 5miljoen-vrijstelling) en niet van de uitzondering op de prospectusplicht die wordt gebruikt bij de aanbieding van Obligaties-B. Voor een verdere toelichting op de aanbiedingen van beide Obligaties wordt verwezen naar Paragraaf 1.5.

Mogelijke houders van Obligaties-A (ofwel beleggers) worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot haar eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot haar persoonlijke situatie.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Uitgevende Instelling op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum juist is.

Behoudens de Uitgevende Instelling en Sheldon Invest (zie paragraaf 1.2 hieronder) is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van Obligaties-A of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens de Uitgevende Instelling.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Obligatielening dient te worden opgevat als een aanbeveling door de Uitgevende Instelling om tot de aankoop van Obligaties-A over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Obligaties-A te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar onder meer diens financiële positie, risicobereidheid en de kredietwaardigheid van de Uitgevende Instelling.

1.2. Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijkheid voor het Informatiememorandum

Uitsluitend de Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Uitgevende Instelling garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, naar haar beste

weten de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Sheldon Invest is door de Uitgevende Instelling gemachtigd om namens haar en in verband met de plaatsing van de Obligaties-A informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in dit Informatiememorandum is/zijn opgenomen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 ("Markontwikkelingen"), is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Uitgevende Instelling weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend is of zou worden.

Verantwoordelijkheid voor de samenstelling van de Jaarstukken van de Uitgevende Instelling

De Jaarrekening van de Uitgevende Instelling zal worden opgesteld en worden voorzien van een samenstellingsverklaring door Londen & Van Holland Registeraccountants en Belastingadviseurs, gevestigd aan de Pedro de Medinalaan 39 te Amsterdam.

1.3. Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van de Uitgevende Instelling, de door haar te behalen resultaten en de door haar gedreven onderneming. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen garantie voor rendement op de Obligaties-A.

Hier wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat verwachtingen, prognoses, veronderstellingen et cetera in dit Informatiememorandum niet zijn beoordeeld door een (register)accountant en dat hierop geen assurance is afgegeven.]

1.4. De aanbieding van de Obligaties-A

Minimum investering

Obligaties-A hebben ieder een nominale waarde van EUR 20.000,- per stuk. De minimale afname per belegger bedraagt één (1) Obligatie-A.

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties-A kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Uitgevende Instelling verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Obligaties-A is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Europese Economische Ruimte (EER)

De Obligaties-A worden door de Uitgevende Instelling uitsluitend aangeboden aan beleggers die woonachtig zijn dan wel haar zetel hebben in Nederland en niet in enige andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte.

Verenigde Staten van Amerika

De Obligaties-A zijn en zullen niet worden geregistreerd onder the Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties-A mogen niet, direct of indirect, aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen worden in de Verenigde Staten van Amerika en mogen slechts aangeboden en verkocht worden in overeenstemming met Regulation S van de Securities Act of 1933.

1.5. Verhouding Obligaties-A ten opzichte van Obligaties-B

De aangeboden Obligaties-A worden door de Uitgevende Instelling tegelijkertijd met Obligaties-B onder de Obligatielening aangeboden en uitgegeven, met dien verstande dat het verschil is dat Obligaties-A, naast een ander rentepercentage, een nominale waarde hebben van EUR 20.000,- per Obligatie-A en Obligaties-B een nominale waarde van EUR 25.000,- per Obligatie-B. Voor de aanbieding van Obligaties-A onder dit Informatiememorandum wordt door de Uitgevende Instelling gebruik gemaakt van de '<EUR 5 miljoen-vrijstelling op de prospectusplicht, zoals bedoeld in artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft. De prospectusplicht is een verplichting die in beginsel geldt voor het aanbieden van effecten aan het publiek. Obligaties-B worden door de Uitgevende Instelling onder een andere aanbieding aan beleggers aangeboden, waarbij gebruik wordt gemaakt van 'de '<EUR 100.000-uitzondering' op de prospectusplicht, zoals bedoeld in artikel 1 lid 4 sub d) Prospectusverordening.

Zowel Obligaties-A als Obligaties-B maken onderdeel uit van dezelfde Obligatielening. Dit betekent dat - met uitzondering van (i) een andere nominale waarde, (ii) een verschillend rentepercentage en (iii) regulatoire grondslag voor het achterwege blijven van een goedgekeurd prospectus - de overige voorwaarden waaronder beide soorten Obligaties worden aangeboden, gelijkloend zijn. Dit betekent dat zowel houders van Obligaties-A als Obligaties-B over dezelfde rechten zullen beschikken onder de Obligatielening en een gelijke positie ten opzichte van elkaar zullen innemen. Onder de Obligatielening ziet Stichting Zekerheidsagent toe op de gemeenschappelijke belangenbehartiging van deze Obligatiehouders.

1.6. Verhouding Obligatielening ten opzichte van Brugfinanciering

De Obligatielening zal worden aangewend ter aflossing van de Brugfinanciering. Ten versterking van de positie van de Brugfinanciers is door de Uitgevende Instelling bij aanvang van de Brugfinanciering een eerste recht van hypotheek op het Vastgoedobject gevestigd ten behoeve van deze Brugfinanciers (het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers).

Bij een volledige plaatsing van de Obligatielening zal ook de Brugfinanciering in zijn geheel worden afgelost. Na de volledige uitgifte van de Obligatielening (en dus de volledige aflossing van de Brugfinanciering) zal het Tweede Recht van Hypotheek in verband met de beëindiging het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers automatisch in rang opschuiven en een eerste recht van hypotheek worden.

Indien de Obligatielening niet volledig kan worden geplaatst en uitgegeven, wordt de

Brugfinanciering slechts gedeeltelijk afgelost. In die situatie blijft het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers bestaan en komt Tweede Recht van Hypotheek in rang na dit Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers. In die situatie blijft het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers bestaan en komt het Tweede Recht van Hypotheek daarna in rang. Dit betekent dat zonder aanvullende maatregelen de Obligatiehouders een minder sterke zekerheidspositie innemen ten opzichte van de Brugfinanciers. Om het wettelijke rangordeverschil tussen het Eerste Recht van Hypotheek en Tweede Recht van Hypotheek (en/of eventuele andere zekerheidsrechten in datzelfde verband), en daarmee de zekerheidspositie van de Obligatiehouders ten opzichte van de Brugfinanciers, in de praktijk zoveel mogelijk weg te nemen, zullen Stichting Zekerheidsagent en de Brugfinanciers een Intercrediteuren Overeenkomst aangaan. Op basis van de Intercrediteuren Overeenkomst worden eventuele opbrengsten uit hoofde van de uitwinning van één of meer zekerheidsrechten die dienen ter versterking van de positie van de Obligatiehouders (zoals het Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder de Brugfinanciers en Obligatiehouders met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.

1.7. Overig

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt uitsluitend gepubliceerd in de Nederlandse taal.

De Jaarstukken zullen door de Uitgevende Instelling aan 1^e Hypotheek Fonds worden verstrekt, waarna deze ter beschikking staan aan de Obligatiehouders.

De Uitgevende Instelling verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Informatiememorandum bij de activiteiten van financiële intermediairs met betrekking tot de plaatsing van de Obligaties-A in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Informatiememorandum en eindigt één (1) jaar na het uitbrengen van het Informatiememorandum of, indien eerder, op het moment dat (i) op alle beschikbare Obligaties-A is ingeschreven of (ii) de inschrijvingsperiode is afgelopen. Gedurende deze periode kunnen financiële intermediairs waaraan door de Uitgevende Instelling schriftelijke toestemming is verleend de Obligaties-A plaatsen. De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Informatiememorandum gebruikt, dient op zijn website te vermelden dat het Informatiememorandum wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Uitgevende Instelling en de daaraan verbonden voorwaarden.

Op de datum van dit Informatiememorandum is aan uitsluitend Sheldon Invest toestemming verleend voor het gebruik van het Informatiememorandum bij de activiteiten van financiële intermediairs met betrekking tot de plaatsing van de Obligaties-A in Nederland. Wanneer toestemming wordt verleend aan een andere financiële intermediair, wordt dit gepubliceerd op de website van Sheldon Invest.

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

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

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

1^e Hypotheek Fonds	1 ^e Hypotheek Fonds B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Herengracht 465 te Amsterdam;
Aanvangsdatum	de dag waarop de Obligatielening aanvangt omdat de eerste Obligaties worden uitgegeven, naar verwachting op 1 februari 2023 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt;
Aflossingsdatum	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties-A aflost. Dit is uiterlijk na vier (4) jaar, te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum;
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Uitgevende Instelling;
Bijlage	een bijlage bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van de Uitgevende Instelling, welke gelijk is aan het kalenderjaar;
Brugfinanciering	de financiering die door de Uitgevende Instelling op 15 december 2022 is aangetrokken ter verwerving van het Vastgoedobject, die in beginsel een tijdelijk karakter heeft en ter overbrugging strekt tot aan het moment dat de Uitgevende Instelling de Obligatielening volledig heeft uitgegeven;
Corresponderende Verplichtingen	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 3.1 van de Trustakte Obligatielening is toegekend;
Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers	Het eerste (1 ^e) recht van hypotheek dat door de Uitgevende Instelling op het Vastgoedobject is gevestigd ter versterking van de verhaalspositie van deze Brugfinanciers onder de Brugfinanciering;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;

Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie-A, zijnde EUR 20.000;
Hypotheekrechten	Het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers en Tweede Recht van Hypotheek gezamenlijk, ieder van deze Hypotheekrechten kunnen afzonderlijk tevens als "Hypotheekrecht" worden aangeduid;
IBAN	Het internationale bankrekening nummer dat bestaat uit een combinatie van alfanumerieke gegevens (<i>International Bank Account Number</i>);
Informatiedocument	het informatiedocument dat door de Uitgevende Instelling in het kader van de aanbidding van Obligaties-A - naast dit Informatiememorandum - aan de belegger beschikbaar is gesteld en welke nodig is om van de "<EUR 5 miljoen-vrijstelling" op de prospectusplicht gebruik te kunnen maken, zoals die is neergelegd in artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft;
Informatiememorandum	dit Informatiememorandum, inclusief alle Bijlagen;
Intercrediteuren Overeenkomst	de overeenkomst die zal worden aangegaan door Stichting Zekerheidsagent met de Brugfinancier en betrekking heeft op de <i>pro rata parte</i> verdeling van opbrengsten uit hoofde van de (eventuele) uitwinning van enig zekerheidsrecht dat door de Uitgevende Instelling ten behoeve van Brugfinancier en/of Stichting Zekerheidsagent is gevestigd onder één van de Leningen (ten minste zijnde het Eerste Recht van Hypotheek en Tweede Recht van Hypotheek), welke overeenkomst in <u>Bijlage III</u> van dit Informatiememorandum is opgenomen;
Jaarstukken	de (enkelvoudige) 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;
Laatste Relevante Uitgiftedatum	met betrekking tot een Obligatie, de laatste datum waarop die Obligatie is uitgegeven. Deze datum zal niet later zijn dan 2 januari 2024;
Leningen	de Brugfinanciering en de Obligatielening gezamenlijk;
Looptijd	heeft de betekenis die daaraan is toegevoegd in artikel 1.6 van de Obligatievoorwaarden II;

Obligatie(s)	Obligaties-A en/of Obligaties-B, een en ander afhankelijk van de context;
Obligaties-A	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam met een nominale waarde van EUR 20.000,- per stuk, die niet converteerbaar in aandelen zijn, die door de Uitgevende Instelling worden aangeboden en uitgegeven onder Obligatielening;
Obligaties-B	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam met een Hoofdsom van EUR 25.000,- per stuk, die niet converteerbaar in aandelen zijn, die door de Uitgevende Instelling worden aangeboden en uitgegeven onder de Obligatielening;
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die Obligaties-A en/of Obligaties-B houdt;
Obligatielening	de obligatielening waaronder door de Uitgevende Instelling separaat Obligaties-A en Obligaties-B (samen de Obligaties) worden uitgegeven, met een maximale omvang van EUR 9.580.000, bestaande uit maximaal 249 Obligaties-A en 184 Obligaties-B;
Obligatievoorwaarden	de voorwaarden, zoals weergegeven in <u>Bijlage I</u> van dit Informatiememorandum, die van toepassing zijn op de Obligaties;
Parallele Vordering	heeft de betekenis die daaraan in artikel 3.1 van de Trustakte is toegekend;
Prospectusverordening	de verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;
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-A die door de Obligatiehouders worden gehouden;
Relevante Uitgiftedatum	met betrekking tot een Obligatie, de datum waarop die Obligatie is uitgegeven. Obligaties worden alléén uitgegeven op de eerste (1 ^e) werkdag van een kalendermaand. De eerste Relevante Uitgiftedatum is de uiteindelijke Aanvangsdatum

Rente	De vaste rente op de Obligaties-A. De Obligaties-A dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 5% enkelvoudig per jaar, welke rente – ongeacht de Looptijd – na afloop van iedere kalendermaand betaalbaar wordt gesteld;
Rentebetaldatum	de dag waarop Rente wordt uitgekeerd, zoals bedoeld in artikel 6 van de Obligatievoorwaarden;
Sheldon Invest	Sheldon Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Herengracht 465 te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34296466;
SLA	de service overeenkomst die de Uitgevende Instelling met 1 ^e Hypotheek Fonds zal aangaan en waarin afspraken zijn vastgelegd op grond waarvan 1 ^e Hypotheek Fonds belast zal zijn met werkzaamheden die verband houden met de structurering, plaatsing en uitgifte van de Obligatielening en het voeren van het statutaire bestuur van Stichting Obligatiehouders;
Stichting Obligatiehouders	Stichting Obligatiehouders 1 ^e Hypotheek Fonds, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Herengracht 456 (1017 CA) te Amsterdam;
Stichting Zekerheidsagent	Stichting Zekerheidsagent Carrefour, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Herengracht 456 (1017 CA) te Amsterdam;
Trustakte	de trustakte zoals opgenomen in <u>Bijlage II</u> van dit Informatiememorandum;
Tweede Recht van Hypotheek	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 4.1 van de Trustakte is toegekend;
Uitgevende Instelling	de uitgevende instelling van de Obligatielening (bestaande uit Obligaties-A en Obligaties-B), te weten Welkom Vastgoed Veenendaal BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht met haar statutaire zetel in Veenendaal, gevestigd aan de Vijftien Morgen 7 (3901 HA) in Veenendaal, Nederland en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73492930;
Vervroegde Aflossing	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 7.2 van de Obligatievoorwaarden;
Vastgoedobject	het woon-zorgcomplex met commerciële/kantoorruimten bestaande uit onder meer 81 zelfstandige woonappartementen en parkeerterrein met 126

	parkeerplaatsen en verder toebehoren gelegen op de locatie Vijftien Morgen 1, 7, 9, 11, 11 A tot en met 11 H, 11 K tot en met 11 N, 11 P, 11 R, 11 S, 11 T, 11 V, 11 W, 11 X, 13, 13 A tot en met 13 H, 13 K tot en met 13 N, 13 P, 13 R, 13 S, 13 T, 13 V tot en met Z, 15, 15 A tot en met 15 H, 15 K tot en met 15 N, 15 P, 15 R, 15 S, 15 T, 15 V tot en met Z, 17, 17 A tot en met 17 G, 19, 19 A tot en met 19 G en 25 te 3901 HA Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 4152, 4155 en 4156
Vergadering	De vergadering van Obligatiehouders, zoals nader uitgewerkt in artikel 14 van de Obligatievoorwaarden;
Vpb	Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Waarborgsom	Heeft de betekenis als bedoeld in artikel 5.5 van de Trustakte;
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals deze op de datum van dit Informatiememorandum luidt, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;

HOOFDSTUK 3 ACTIVITEITEN EN DE ORGANISATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

3.1. Activiteiten van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling houdt zich uitsluitend bezig met de verhuur van het Vastgoedobject. Deze verhuur betreft voor een deel commerciële ruimte en voor een deel woonruimte. Van de in het pand beschikbare woningen (81 stuks) worden er 14 stuks aan een derde partij verhuurd. De overige 67 woningen verhuurd de uitgevende instelling direct aan individuele huurders. Deze verhuur vindt plaats onder het Welkom concept. Hierbij kunnen bewoners maximaal 2 jaar een woning huren. Naast de fysieke woning wordt aan de bewoner ook additionele begeleiding verleend in de vorm van studiebegeleiding en begeleiding naar werk. De zorgcomponent bestaat uit interne of externe begeleiding bij psychische zorg, een interne budgetcoach en eventueel een schuldhulpverlener of bewindvoerder. De additionele dienstverlening (naast de woningverhuur) wordt geleverd door Stichting Welkom. Deze stichting heeft momenteel 3 medewerkers. Nadere informatie over het Welkom concept is terug te vinden op www.wijhetenwelkom.nl

3.2. Organisatie van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, opgericht op 8 juli 2022 en gevestigd in Veenendaal onder het KvK-nummer 86981218. Het adres van de Uitgevende Instelling is Vijftien Morgen 7, 3901 HA Veenendaal. De Uitgevende Instelling heeft geen dochterondernemingen.

De Uitgevende Instelling wordt (indirect) bestuurd door de heren R. de Louwer en M. Gambino. De dagelijkse operationele leiding op de locatie in Veenendaal is in handen van mevrouw C.J.Schuurman.

HOOFDSTUK 4 HET ONDERPAND (HET VASTGOEDOBJECT)

4.1. Positie Tweede Recht van Hypotheek ten opzichte van Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciering

Kenmerkend voor de Obligatielening is dat ter versterking van de positie van de Obligatiehouders, als schuldeisers van de Uitgevende Instelling, in beginsel een Tweede Recht van Hypotheek wordt gevestigd op één of meer Vastgoedobjecten die door de Uitgevende Instelling in eigendom worden gehouden.

Bij een volledige plaatsing van de Obligatielening zal ook de Brugfinanciering in zijn geheel worden afgelost. Na de volledige uitgifte van de Obligatielening (en dus de volledige aflossing van de Brugfinanciering) zal het Tweede Recht van Hypotheek in verband met de beëindiging het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers automatisch in rang opschuiven en een eerste recht van hypotheek worden.

Indien de Obligatielening niet volledig kan worden geplaatst en uitgegeven, wordt de Brugfinanciering slechts gedeeltelijk afgelost. In die situatie blijft het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers bestaan en komt het Tweede Recht van Hypotheek daarna in rang. Dit betekent dat de Obligatiehouders een minder sterke zekerheidspositie innemen ten opzichte van de Brugfinanciers. Om het wettelijke rangordeverschil tussen het Eerste Recht van Hypotheek en Tweede Recht van Hypotheek (en/of eventuele andere zekerheidsrechten in datzelfde verband), en daarmee de zekerheidspositie van de Obligatiehouders ten opzichte van de Brugfinanciers, in de praktijk zoveel mogelijk weg te nemen, zullen Stichting Zekerheidsagent en de Brugfinanciers een Intercrediteuren Overeenkomst aangaan. Op basis van de Intercrediteuren Overeenkomst worden eventuele opbrengsten uit hoofde van de uitwinning van één of meer zekerheidsrechten die dienen ter versterking van de positie van de Obligatiehouders (zoals het Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder de Brugfinanciers en Obligatiehouders met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.

Voor een beschrijving van de risico's die gepaard gaan met uitwinning van de Hypotheekrechten in een executiescenario wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van dit Informatiememorandum.

4.2. Relevante informatie over het Vastgoedobject

Het Vastgoedobject betreft het complex met ondergrond, erf met parkeerterrein met 126 parkeerplaatsen en verdere aan- en toebehoren gelegen aan de Vijftien Morgen 1, 7, 9, 11, 11 A tot en met 11 H, 11 K tot en met 11 N, 11 P, 11 R, 11 S, 11 T, 11 V, 11 W, 11 X, 13, 13 A tot en met 13 H, 13 K tot en met 13 N, 13 P, 13 R, 13 S, 13 T, 13 V tot en met Z, 15, 15 A tot en met 15 H, 15 K tot en met 15 N, 15 P, 15 R, 15 S, 15 T, 15 V tot en met Z, 17, 17 A tot en met 17 G, 19, 19 A tot en met 19 G en 25 te 3901 HA Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 4152, 4155 en 4156. Het pand is gebouwd in 1975 en is in 2016 getransformeerd naar een complex bestaande uit 81 studio's, kantoorruimten en een sportschool. Het woongedeelte bestaat uit 81 studio's en heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 2.228 m². Het commerciële gedeelte heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 1.555 m².

Het pand bestaat uit vijf bouwlagen. Op de begane grond kan via de centrale hal zowel de sportschool als 20 studio's bereikt worden. Op de eerste en tweede verdieping zijn beide 22 studio's gevestigd. Op de derde en vierde verdieping zijn beide 8 studio's gevestigd. De studio's zijn tussen de 19 en 49 m² groot met een gemiddeld oppervlakte van 25 m². Daarnaast beschikt het

woongedeelte over twee algemene ruimtes van 120 m² groot. Op de begane grond, eerste en tweede verdieping is een was- en droogruimte gerealiseerd.

Het commerciële gedeelte bestaat ook uit vijf bouwlagen. De sportschool is gevestigd op de begane grond, eerste en tweede verdieping en heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van 1.050 m². Op de derde verdieping is een kinderdagverblijf gevestigd. Deze ruimte heeft een verhuurbaar vloeroppervlakte van 334 m². Op de vierde verdieping zijn vier kantoorruimtes gevestigd met een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 171 m². Op de vijfde en tevens laatste verdieping van het getaxeerde kan het dak bereikt worden en hier bevinden zich de installaties van het object.

Huurders commerciële ruimtes

De huurders van de commerciële ruimten betreffen een sportschool, een kinderdagverblijf en een aantal kleinere kantoorgebruikers. Onderstaand wordt per huurder een samenvatting gegeven.

VOF Sportschool van der Velde

Sportschool Van der Velde (www.vanderveldesport.nl) huurt sinds 1 augustus 2017 een ruimte van 1.050 m² voor een periode van 10 jaar. Deze huurovereenkomst loopt af op 1 augustus 2027 en wordt behoudens beëindiging daarna voortgezet voor aansluitende perioden van vijf jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt EUR 90.000. Sportschool van der Velde bestaat reeds sinds 1960 en is gespecialiseerd in yoga, judo en fitness.

Kinderdagverblijf Hip! Veenendaal

Kinderdagverblijf Hip (www.kdvhip.nl) huurt sinds 1 maart 2021 voor een periode van 5 jaar een ruimte van 334 m². Tevens mag gebruik gemaakt worden van het aangelegen dakterras. De huurovereenkomst loopt af op 28 februari 2026 en wordt daarna , behoudens beëindiging, voortgezet voor aansluitende perioden van één jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt EUR 36.000. Kinderdagverblijf Hip biedt opvang aan kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar en heeft als kernwaardes bewust, verantwoord en kleinschalig.

Impegno Nederland BV

Impegno Nederland (www.impegno.nl) is sinds 1 maart 2021 huurder van één van de kantoorruimtes op de 4^e verdieping, dit betreft circa 15 m². De huurovereenkomst loopt af op 31 december 2022 en wordt daarna , behoudens beëindiging, voortgezet voor aansluitende perioden van één jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt EUR 3.000. Impegno biedt ambulante ondersteuning voor cliënten vanaf 18 jaar op het gebied van huisvesting, financiën, dagbesteding, lichamelijk functioneren, praktisch functioneren, psychisch functioneren, sociaal functioneren en zingeving.

ELISA^2

ELISA^2 (www.domein-elisa.nl) is sinds 1 maart 2021 huurder van een dubbele kantoorruimte op de 4^e verdieping, dit betreft circa 30 m². De huurovereenkomst loopt tot en met 28 februari 2023 en wordt daarna , behoudens beëindiging, voortgezet voor aansluitende perioden van één jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt EUR 6.000. ELISA^2 is hét opleidingscentrum met autisme-expertise in Veenendaal, hartje Nederland. ELISA^2 richt zich op personen met autisme én op iedereen die op hen betrokken wil zijn.

Huurders residentiële ruimtes

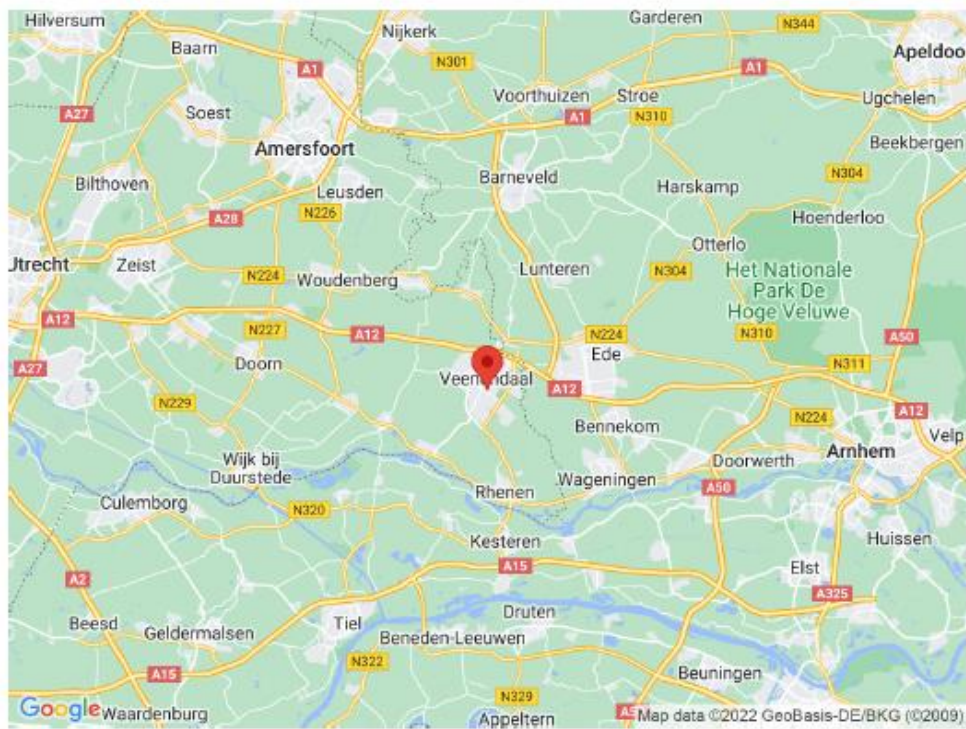
De residentiële ruimtes worden deels (14 woningen) verhuurd onder 1 contract en voor het restant op individuele basis aan eindgebruikers. De verhuur op individuele basis geschiedt onder het Welkom concept. Alle individuele wooneenheden hebben een eigen energiemeter. De energie wordt jaarlijks middels een voorschot en eindafrekening met de verhuurder afgerekend.

De Schakels Zorg en begeleiding BV

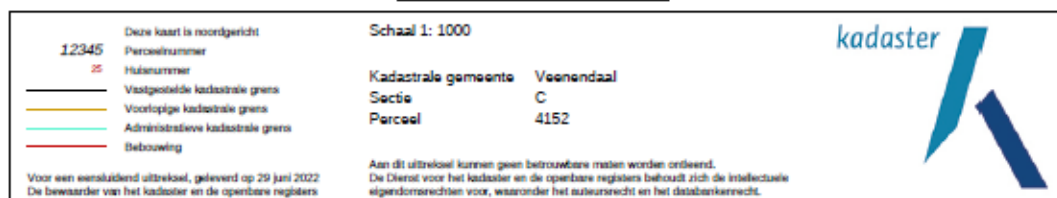
De Schakels (www.deschakels.nl) is sinds 1 oktober 2022 huurder van 14 wooneenheden op de begane grond. De huurovereenkomst loopt tot en met 30 september 2024 en wordt daarna , behoudens beëindiging, voortgezet voor aansluitende perioden van één jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt EUR 140.400. De huur wordt per maand vooruit betaald. De schakels is een jonge organisatie die begeleid wonen en ambulante hulp biedt aan jongvolwassenen van 18 t/m 27 jaar. Het doel is om de bewoner met gerichte persoonlijke begeleiding zo zelfstandig mogelijk te maken en deel te laten nemen aan de maatschappij.

Individuele verhuur middels het Welkom concept

De Uitgevende Instelling verhuurd 67 wooneenheden op individuele basis onder het Welkom concept (www.wijhetenwelkom.nl). De individuele woningen worden verhuurd voor een periode van maximaal 2 jaar. De jaarlijkse opbrengst uit deze individuele verhuur bedraagt EUR 663.000. De huur wordt per maand vooruit betaald. Welkom heeft als doel om mensen voor maximaal twee jaar onderdak bieden, een baan helpen vinden en weer koers in het leven te geven. Wonen, werken, leren en zorg: dat zijn de speerpunten. Een nieuwe kans voor iedereen die gemotiveerd is. Met het sociale woonconcept geven zij mensen een duwtje in de goede richting. Zo krijgen mensen met minder geluk een tweede kans en kunnen zij na twee jaar zelfverzekerd uitstromen.



Stadsplattegrond met daarop de locatie van het Vastgoedobject



Kadastrale kaart, het Vastgoedobject betreft de perceelnummers 4152, 4155 en 4156

HOOFDSTUK 5 MARKTBESCHRIJVING

De Uitgevende Instelling is zelfstandig actief op de vastgoedmarkt, met name op de (zorg)woningenmarkt en in mindere mate op de kantorenmarkt. De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt bepalen derhalve voor een groot deel van haar resultaat.

Voor wat betreft de (zorg)woningmarkt opereert de Uitgevende Instelling in een niche markt. Zij biedt long stay verblijf (langer dan 6 maanden maar korter dan 2 jaar) voor woningzoekers die op zeer korte termijn een woning nodig hebben. Naast de fysieke woning wordt aan de bewoner ook additionele begeleiding verleend in de vorm van studiebegeleiding, begeleiding naar werk. De zorgcomponent bestaat uit interne of externe begeleiding bij psychische zorg, een interne budgetcoach en eventueel een schuldhulpverlener of bewindvoerder. De vraagstukken en trends in de algemene woningmarkt worden weergegeven in hoofdstuk 5.1 voor de algemene zorgwoningmarkt wordt dit weergegeven in hoofdstuk 5.2.

Voor nadere informatie over de kantorenmarkt is in hoofdstuk 5.3 een samenvatting gegeven vanuit het rapport "Stand van zaken Kantorenmarkt 2022" dat door de NVM werd gepubliceerd. In hoofdstuk 5.4 is vanuit dit rapport de relevante provincie beschreven weergegeven. Hoofdstuk 5.5 is de update van hoofdstuk 5.3 voor het derde kwartaal. In hoofdstuk 5.4 is de ontwikkeling van de huizenprijzen (koopwoningen) weergegeven. In hoofdstuk 5.5

5.1 Woningmarkt rapportage

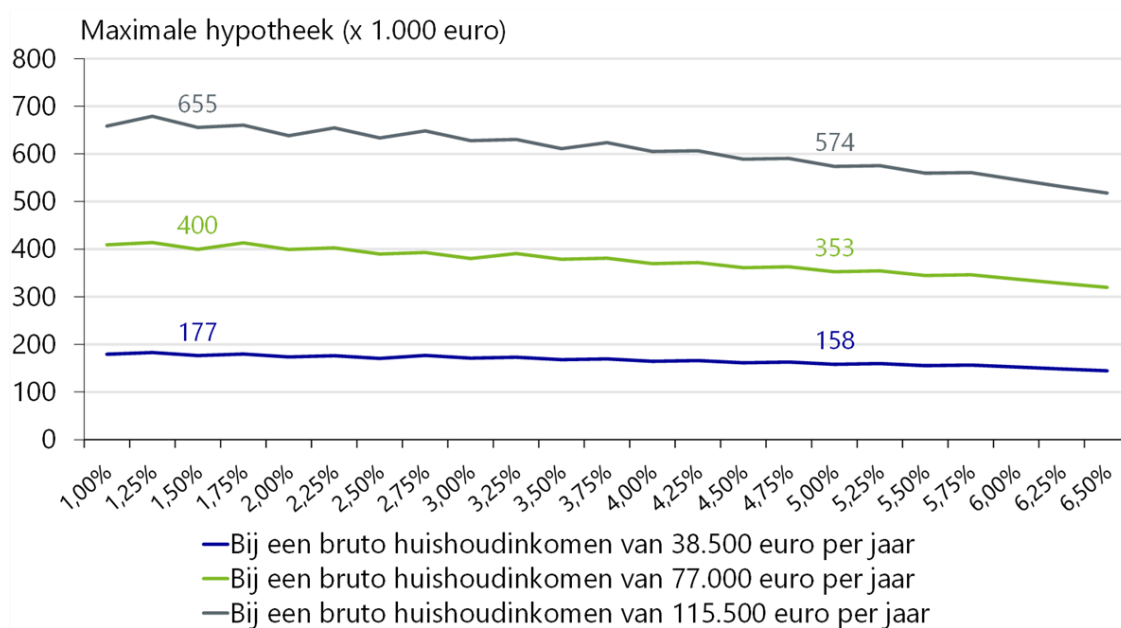
De Uitgevende Instelling is mede afhankelijk van de ontwikkelingen op de (zorg)woningmarkt. De gegevens in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een rapportage van de Rabobank van 27 oktober 2022 (<https://www.rabobank.nl/kennis/d011322005-daling-huizenprijzen-zet-naar-verwachting-door>) en hebben betrekking op de koopwoningmarkt. In hoofdstuk 5.2 wordt verder nog aandacht besteedt aan de zorgwoningmarkt.

Daling huizenprijzen zet naar verwachting door

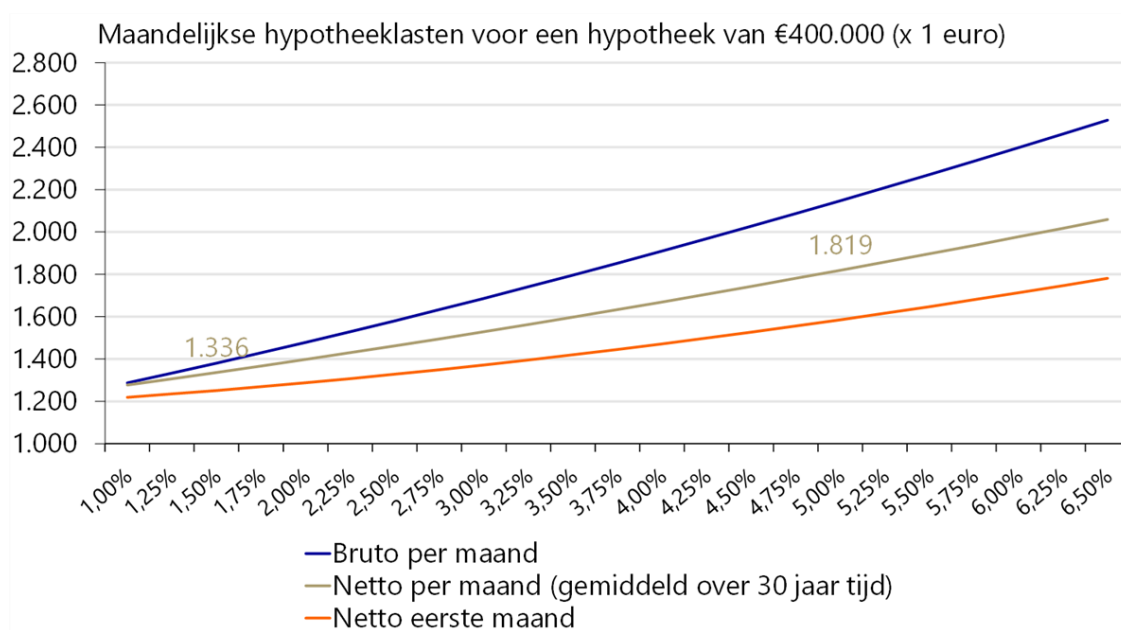
De kapitaalmarktrentes en in het kielzog daarvan de hypotheekrentes zijn sinds het verschijnen van het Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt in september nog sterker opgelopen. Wie nu een hypotheek afsluit, betaalt zo'n 3,0 tot 3,5 procentpunt meer rente dan begin dit jaar. Dat drukt het bedrag dat huizenkopers kunnen lenen (zie figuur 1) en zorgt voor fors hogere maandlasten (zie figuur 2). Aangezien dit de vraag naar koopwoningen voor een belangrijk deel beïnvloedt, heeft de Rabobank de verwachtingen voor de huizenprijzen en woningverkoop naar beneden bijgesteld. Voor 2023 gaat de Rabobank er nu van uit dat de huizenprijzen gemiddeld 3,1 procent lager zijn dan dit jaar en voor 2024 nog eens dalen met 2,0 procent. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de rentes. Als de rente langer hoog blijft dan verwacht, dan zullen de prijzen meer dalen.

Naar verwachting daalt het aantal verkopen de komende jaren beperkt. Omdat huiseigenaren vaker aflossen en doordat huizenprijzen de afgelopen jaren zeer hard zijn gestegen, hebben woningbezitters veel overwaarde opgebouwd. Daardoor zijn ze naar ons idee flexibeler in hun prijszetting. Ze zullen wat eerder geneigd zijn om genoeg te nemen met een lagere verkoopprijs, waardoor ze – in tegenstelling tot de huizenmarktcrisis van 2008-2013 – sneller tot een overeenkomst kunnen komen met een koper. Het aantal woningverkoop daalt volgend jaar daarom zoals we nu voorzien licht naar 179.000 en herstelt in 2024 weer tot 184.000.

Figuur 1: Rente hoger; hypotheek lager



Figuur 2: Hypotheek een derde duurder dan begin dit jaar

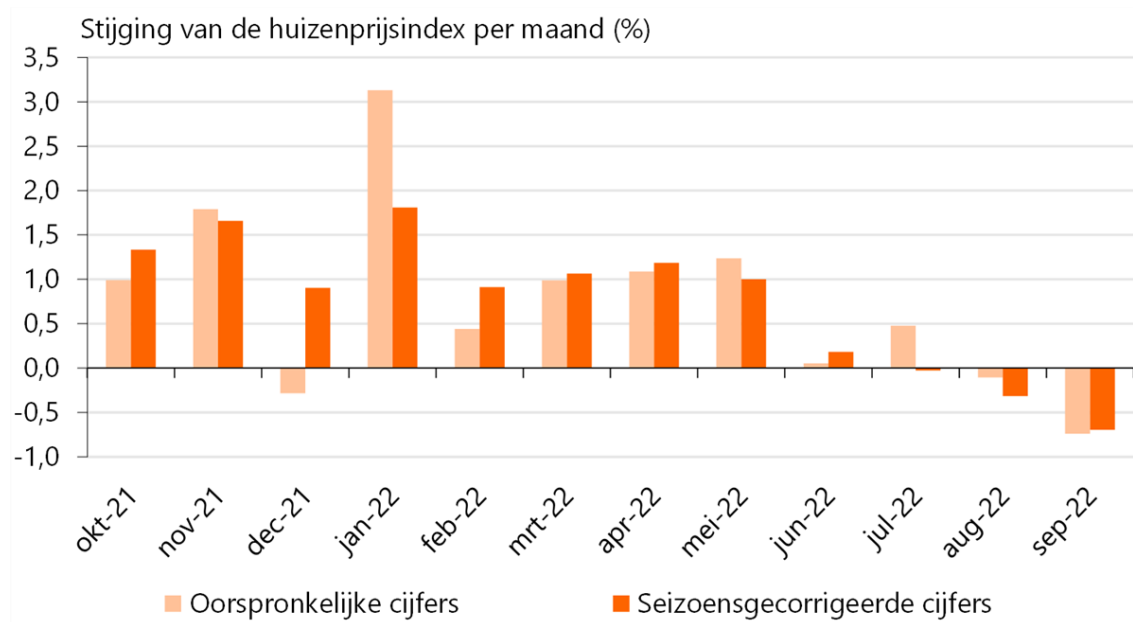


Rentestijging werkt sneller door dan verwacht

Behalve vanwege de sterker dan verwachte rentestijging stelt de Rabobank haar raming ook tussentijds bij omdat de rentestijging sneller vat lijkt te hebben gekregen op de huizenmarkt dan zij had voorzien. In de septemberraming ging de Rabobank ervan uit dat de huizenprijzen eind dit jaar/begin volgend jaar zouden dalen. Dit zou dan in het voorjaar van 2023 te zien zijn in de officiële

woningmarktstatistieken van het CBS en het Kadaster (die uitgaan van het moment van sleuteloverdracht, vaak zo'n drie tot vier maanden na het tekenen van het koopcontract). Nu blijkt dat deze daling afgelopen maanden al is ingezet (zie figuur 3). Recente cijfers van makelaarsvereniging NVM wijzen er bovendien op dat de daling in de door het CBS gepubliceerde huizenprijsindex komende maanden doorzet. De huizen waarvoor in het derde kwartaal een voorlopig koopcontract is ondertekend (en waarvan de sleuteloverdracht meestal nog moet plaatshebben) zijn volgens de makelaarsvereniging namelijk ook voor een lagere prijs verkocht.

Figuur 3: Daling huizenprijzen ingezet

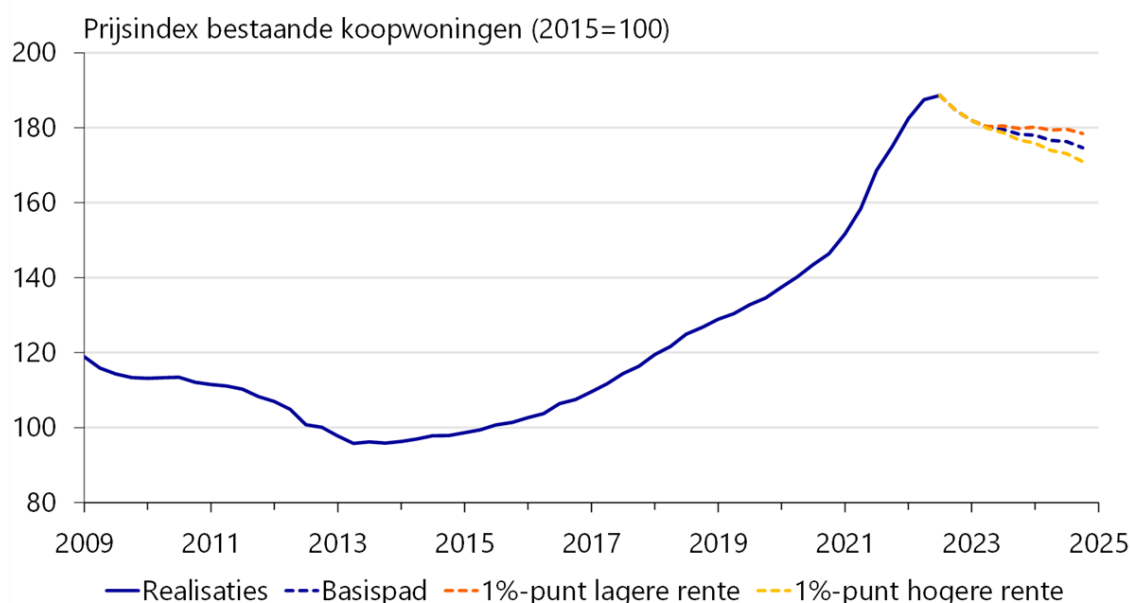


Als de rente hoog blijft, dalen de huizenprijzen de komende jaren flink

De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen op kwartaalbasis vanaf het vierde kwartaal dalen (figuur 4). Gemiddeld liggen ze in heel 2022 naar verwachting nog wel 13,7 procent hoger dan het gemiddelde prijspeil in 2021. Let wel: dit cijfer is hoog vanwege zogeheten overloop uit 2021, toen de prijzen zeer sterk stegen. Bovendien namen de huizenprijzen ook in de eerste helft van dit jaar nog toe, waardoor ze in het laatste kwartaal van dit jaar – ondanks de inzetende prijsdaling – naar verwachting nog 5,4 procent hoger liggen dan in het laatste kwartaal van 2021.

Voor 2023 verwacht de Rabobank in haar basisscenario dat het gemiddelde prijsniveau 3,1 procent lager uitvalt dan in 2022, gevolgd door een verdere daling van 2,0 procent in 2024. Naar schatting liggen de huizenprijzen daardoor in het laatste kwartaal van dat jaar 7,4 procent onder het niveau van het derde kwartaal van 2022. Dit is ongeveer gelijk aan het prijsniveau in het laatste kwartaal van 2021.

Figuur 4: Huizenprijzen dalen door sterk gestegen rente



Alternatieve scenario's: nog hogere rente leidt tot nog sterkere prijsdaling

Volgens de Rabobank hangt de nabije toekomst van de koopwoningmarkt sterk af van de ontwikkeling van de rente. Daarom zijn in figuur 4 ook de verwachte huizenprijzen te zien voor twee alternatieve rentepaden. Hierbij vallen de kapitaalmarktrentes één procentpunt lager of juist één procentpunt hoger uit dan het rentepad in het basisscenario. Dit basisscenario is gebaseerd op de meest recente renteraming van RaboResearch van medio oktober. In dit scenario piekt de tienjaars euro-swaprente in het vierde kwartaal van dit jaar rond de 3,2 procent, om daarna betrekkelijk snel te dalen naar rond de 2,5 procent vanaf de tweede helft van 2023. De hypotheekrente bij nieuwe contracten lag de laatste decennia gemiddeld 1,0 - 1,5 procentpunt hoger dan de swaprente.

In het lagere-rente-scenario zet de daling van de swaprente in 2023 sterker door, en blijft deze vanaf het tweede kwartaal van 2023 rond de 1,5 procent schommelen. Dit scenario kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de inflatieverwachtingen sneller afnemen dan verwacht – bijvoorbeeld door een plotselinge vrede tussen Rusland en Oekraïne – en de ECB de beleidsrente daarom minder sterk verhoogt. Doordat de rente sneller weer daalt, dalen de huizenprijzen in dit scenario in 2023 met 2,8 procent en in 2024 met maar 0,7 procent. De prijzen liggen in dat geval eind 2024 naar verwachting niet 7,4 maar 5,4 procent lager dan in het derde kwartaal van 2022.

In het hogere-rente-scenario pieken de kapitaalmarktrentes pas in het tweede kwartaal van 2023 op 3,7 procent, om daarna langere tijd op een hoger niveau te blijven. In dat geval dalen de huizenprijzen in 2023 naar verwachting met 3,5 procent, gevolgd door nog eens 3,2 procent in 2024. In dit scenario liggen de huizenprijzen eind 2024 9,4 procent lager dan in de zomer van 2022.

Komende jaren minder transacties door afkoelende woningmarkt

Doorgaans daalt het aantal woningverkoop tijdens het neerwaartse deel van een woningmarktscyclus. Ook dit keer verwacht de Rabobank hierop geen uitzondering. Afgelopen jaar

nam het aantal transacties vooral af door een gebrek aan aanbod. Maar voor de komende jaren verwachten de Rabobank dat het aantal woningverkoppen daalt doordat kopers afhaken. Er zijn weliswaar nog veel mensen die binnen hun financiële mogelijkheden op zoek zijn naar een koopwoning, maar door de gestegen hypotheekrente is een groot deel van het aanbod bij de huidige prijzen simpelweg niet meer bereikbaar.

Dit jaar komt het aantal transacties van bestaande koopwoningen daardoor naar verwachting uit op 188.000, bijna 17 procent minder dan in 2021. Voor 2023 gaan we uit van 179.000 verkopen, nog eens bijna 5 procent minder. Dit is een forse neerwaartse bijstelling ten opzichte van de septemberraming van de Rabobank. Toen ging zij 2023 nog uit van 197.000 transacties. In de vorige raming ging de Rabobank er nog van uit dat de markt het extra aanbod vanwege het grote woningtekort zou absorberen, ondanks de gestegen rente. Maar nu de rente in korte tijd nog veel verder is opgelopen, gaat zij ervan uit dat het enige tijd duurt voordat de prijzen voldoende zijn gedaald om het extra aanbod te kunnen verkopen.

Omdat de kapitaalmarktrentes in het basisscenario in de tweede helft van 2023 weer lager liggen dan nu, en koopwoningen dan bovendien iets in prijs zijn gezakt, verwacht de Rabobank dat het aantal verkopen vanaf 2024 voorzichtig herstelt. De Rabobank voorziet in dat jaar 184.000 transacties. In het scenario waarin de kapitaalmarktrentes verder oplopen en langer hoog blijven, valt het aantal transacties in 2023 en 2024 waarschijnlijk lager uit. In dat geval herstelt het aantal woningverkoppen naar verwachting pas na 2024.

Naast de hoogte van de hypotheekrente spelen ook het sentiment onder potentiële huizenkopers en de ontwikkeling van de werkgelegenheid een belangrijke rol in de vraag naar koopwoningen. Zo kunnen dalende huizenprijzen een zichzelf versterkend effect veroorzaken, waarbij de *verwachting* van dalende huizenprijzen een verdere prijsdaling uitlokt. Voorts koelt de huizenmarkt verder af als de werkloosheid sterker stijgt dan verwacht. Uitgangspunt bij de huidige raming is een milde recessie en een licht oplopende werkloosheid.

Figuur 5: Minder verkopen ondanks meer aanbod



Daling aantal verkochte woningen naar verwachting minder sterk dan na financiële crisis

Hoewel Rabobank voor de komende jaren uitgaat van minder transacties, is de verkoopdaling die ze op dit moment voorziet meer bescheiden dan wat in de nasleep van de financiële crisis zichtbaar was. Toen wisselden op het dieptepunt van de markt nog maar iets meer dan 100.000 bestaande koopwoningen van eigenaar. In de twee jaar voorafgaand aan de meest recente piek zijn huizen ruim 33 procent in waarde gestegen. De meeste huiseigenaren blijven daardoor dus 'boven water' en houden (veel) overwaarde, zelfs als de prijzen dalen.

Bovendien zijn de hypotheeknormen tegenwoordig strenger en lossen nieuwe huizenkopers af op hun hypotheek. In de twee jaar voorafgaand aan de piek van 2008 was dat heel anders: de meeste nieuwe huizenkopers begonnen toen al 'onder water', doordat ze vaak hypotheeken afsloten van meer dan 100 procent van de waarde van hun woning, ze vaak aflossingsvrije hypotheeken hadden en doordat de prijzen in de twee jaar vóór 2008 met maar 7,5 procent waren gestegen. Een prijsdaling duwde veel huiseigenaren dus al snel (nog verder) onder water.

Nu huiseigenaren meer woningvermogen hebben, zijn ze mogelijk eerder geneigd om een lagere verkoopprijs te accepteren dan huiseigenaren tussen 2008 en 2013. Door die grotere flexibiliteit valt het aantal verkopen waarschijnlijk minder terug dan in de nasleep van de financiële crisis. Daarnaast is de nieuwbouw de afgelopen jaren sterk achtergebleven bij de woningbehoefte. Er is een hoge latente vraag van mensen die graag een eerste koopwoning willen kopen of willen verhuizen naar een andere koopwoning, maar die door gebrek aan aanbod de afgelopen jaren telkens achter het net visten. De afgelopen twee kwartalen zijn er volgens NVM veel meer woningen te koop gezet. In het tweede kwartaal 42% meer dan een jaar eerder en het derde kwartaal noteerde een plus van 24%. Rabobank gaat ervan uit dat dit extra aanbod op de langere termijn meer transacties mogelijk maakt. Hier staat wel tegenover dat de nieuwbouwproductie waarschijnlijk daalt, doordat de combinatie van hoge bouwkosten en lagere verkoopopbrengsten bouwprojecten onder druk zet.

5.2 Potentie zorgvastgoed onbenut

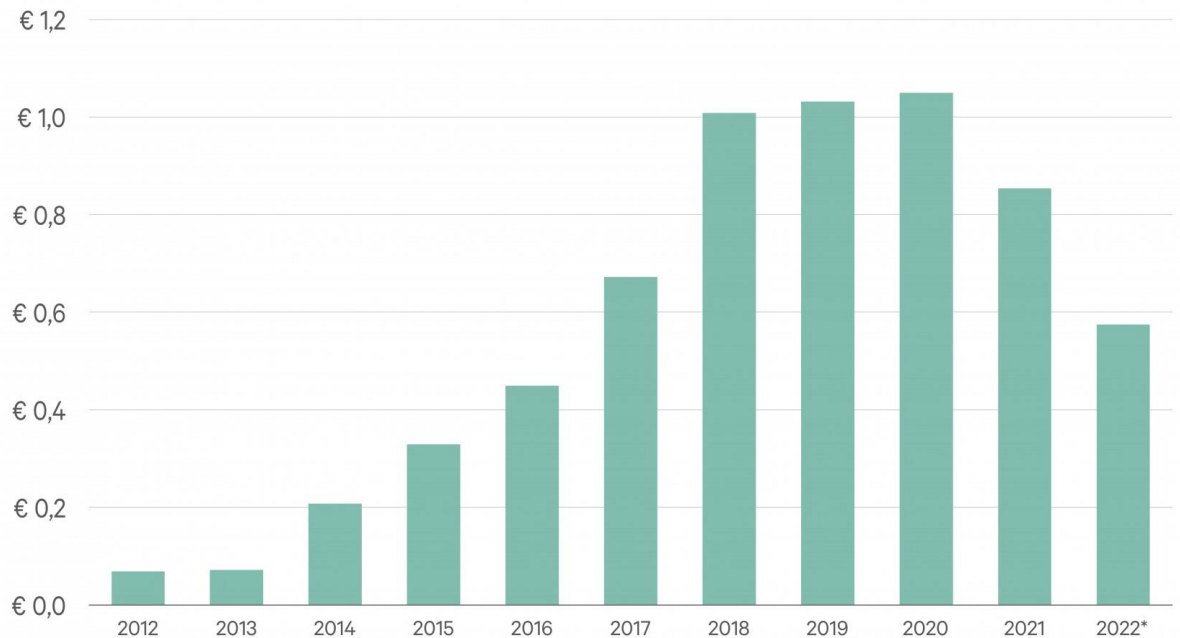
Onderstaande is ontleend aan een publicatie van CBRE van 27 september 2022. Het originele bericht is terug te vinden op <https://nieuws.cbre.nl/potentie-zorgvastgoed-onbenut/>

Het beleggingsvolume van zorgvastgoed ligt dit jaar, tot nu toe, op 575 miljoen euro, 7,8% hoger dan vorig jaar rond dezelfde tijd. Kijkend naar de forse vergrijzing en investeringsopgaven die in de komende decennia op ons afkomen blijft de dynamiek van de zorgvastgoedmarkt achter op de potentie ervan. Dit blijkt uit de beleggingsmarkt update voor zorgvastgoed van CBRE Nederland, onderdeel van het beursgenoteerde CBRE Group, 's werelds grootste adviesbureau voor vastgoed.

In verhouding tot de hoge investeringsbereidheid van beleggers wordt er weinig zorgvastgoed verhandeld. Met name door gebrek aan aanbod bleef vorig jaar het investeringsvolume nog steken op 850 miljoen euro, waar in de voorgaande jaren juist stelselmatig sprake was van minimaal 1 miljard euro.

Beleggingsvolume zorgvastgoed

Miljarden



Bron: CBRE Research
*transacties t/m augustus 2022

Ondanks het feit dat nog altijd niet alle potentie uit de markt wordt gerealiseerd, zijn er 4 belangrijke trends zichtbaar:

1. Groei investeringen in kwalitatief goede nieuwbouw zorgwoningen
2. Einde daling aanvangsrendementen
3. Mogelijke regulering huurwoningen biedt kansen voor zorgwoningen
4. Samenwerking centraal in zorgbeleggingsmarkt

Groei investeringen in kwalitatief goede nieuwbouw zorgwoningen

Gedreven door een aanzienlijke vermogenssprong bij ouderen neemt de vraag naar kwalitatief goede extramurale zorgwoningen in het midden en hogere segment in sterke mate toe. Deze kwalitatieve vraagverschuiving, samen met de verplichting vanuit steeds meer gemeenten om zorgwoningen toe te voegen aan het woningbestand, maakt dat er door de tijd heen meer geïnvesteerd wordt in nieuwbouw zorgwoningen. Op dit moment ligt dit percentage in 2022 op 41% van het totale volume. Ter vergelijking, in 2021 was dit slechts 12% van het beleggingsvolume.

Einde daling aanvangsrendementen

De afgelopen jaren daalden de aanvangsrendementen op de gehele vastgoedmarkt. Ook in alle categorieën op de zorgbeleggingsmarkt daalde deze stevig en zelfs sneller dan op de woningmarkt. Met de stijging van de rente en dus de financieringslasten, is ook het prijsniveau op de zorgbeleggingsmarkt gestegen. Inmiddels zijn de netto aanvangsrendementen in relatief korte tijd met 10 tot 30 basispunten gestegen. Een verdere stijging van de aanvangsrendementen kan met name nieuwbouwprojecten in een lastig parket brengen. Ook zetten de stijgende bouwkosten de haalbaarheid onder druk. Nu in de huidige markt ook de opbrengstpotentie met 5% of meer terugvalt, kan dit consequenties hebben voor de haalbaarheid van zorgwoningprojecten.

Mogelijke regulering huurwoningen biedt kansen voor zorgwoningen

De potentiële regulering op de huurwoningmarkt heeft verstrekken gevolgen voor nieuwbouwprojecten van reguliere woningen. Zorgwoningen kunnen voor beleggers – vaker dan gedacht – uitkomst bieden. Niet alleen is veel vraag naar zorgwoningen in bijna alle steden en dorpen in het land, ook vallen zorgwoningen in een andere categorie dan reguliere woningen. Op het moment dat er sprake is van een zorgwoning volgens de definitie van het woningwaarderingssysteem, neemt het aantal WWS-punten met 35% toe. Met meer punten kan een hogere huurprijs worden berekend. Daartegenover staat dat het aan aanvullende eisen moet voldoen.

Samenwerking centraal in zorgbeleggingsmarkt

Om de uitbreidingsvraag en duurzaamheidslag van zorgwoningen te kunnen bewerkstelligen is samenwerking essentieel. Waar van oudsher zorgwoningen hoofdzakelijk in bezit waren bij zorginstellingen en woningcorporaties, verkopen steeds meer zorginstellingen hun vastgoed aan beleggers om tot een goede samenwerking te komen, dit jaar al voor zo'n 40% van het investeringsvolume.

De beleggingsmarkt update volgt op het zorgwoningmarktrapport van CBRE 'Zorgvastgoed op cruciaal kruispunt' waarin de enorme vastgoedopgave waar de zorgwoningmarkt de komende decennia voor staat werd onderzocht. Niet alleen op het gebied van kwalitatieve uitbreidingen is er nog een lange weg te gaan, ook op het vlak van verduurzaming is de zorgwoningmarkt nog verre van Paris Proof.

5.3 Stand van zaken Kantorenmarkt 2022

Onderstaande is ontleend aan een rapportage van de NVM, het origineel is te vinden op https://www.nvm.nl/media/1zxhvp15/nvm_kantorenmarkt_2022_5.pdf

De Nederlandse kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

Krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de kantorenmarkt

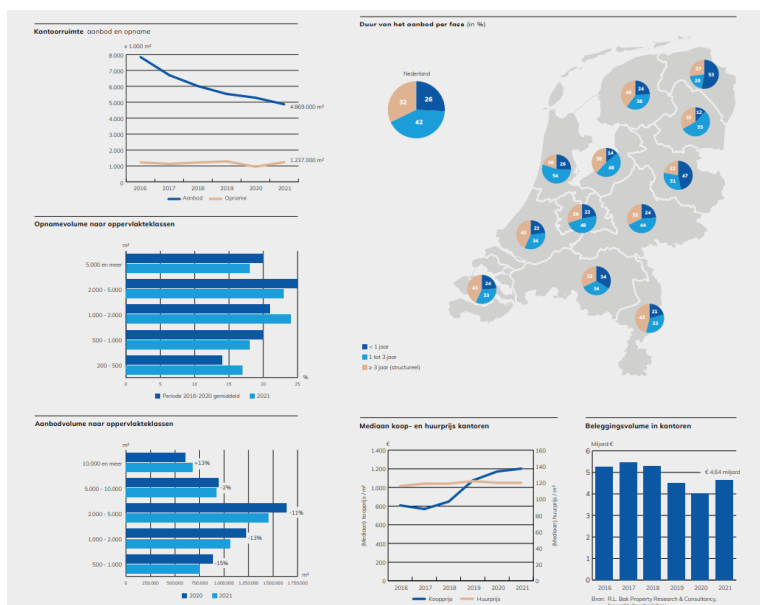
Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/ of innovatieve component. NVM ziet daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte

voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde 'war on talent' al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde 'hybride werken' is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoorruimten maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij ziet NVM wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwacht NVM in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren 'groen' te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk ziet de NVM dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren verwacht NVM dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.



Tekorten en overschotten in kantorenmarkt

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m² (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) zag de NVM een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m²) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m² steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoefte is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoefte kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

Ook ziet de NVM dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk ziet de NVM dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio's waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 ziet de NVM terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico's nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwinitiatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m² kantoorruimte gecreëerd.

Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af. De provincie Limburg heeft met 46% het hoogste aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport wordt dieper ingegaan op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.

Prijzontwikkeling en beleggingen

We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m², ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zag de NVM een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik ziet de NVM een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m² ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m².

Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. De NVM ziet ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.

5.4 Stand van zaken Kantorenmarkt 2022 Provincie Utrecht

Onderstaande is ontleend aan een rapportage van de NVM, het origineel is te vinden op https://www.nvm.nl/media/1zxhvp5/nvm_kantorenmarkt_2022_5.pdf

Kantorenmarkt Provincie Utrecht

Na een forse dip in 2020 steeg de kantooropname in de provincie Utrecht in 2021 met 8%. Vooral de stad Utrecht profiteerde van de opgeveerde vraag, ondanks dat er op de beste locaties in de stad een tekort aan moderne kantoorruimten is. Tegelijkertijd werden steden als Amersfoort en

Nieuwegein geconfronteerd met een terugval in opname. Gedurende het jaar daalde het beschikbare aanbod in de provincie Utrecht met 3% tot 678.000 m². Het tempo waarmee het aanbod daalt, neemt licht af.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In 2021 waren vooral kleinere organisaties actief op de kantorenmarkt. Van het totale opnamevolume in de provincie was 78% een opname van 2.000 m² of lager. In de periode 2016-2020 was dat gemiddeld 52%. Ook in 2020 was er veel vraag naar kleinere oppervlakten. In de provincie Utrecht zijn verschillende grote organisaties gevestigd, die sinds de Corona uitbraak in 2020 weinig activiteit laten zien in gebruik. Vorig jaar werd zelfs geen enkele opname van meer dan 5.000 m² geregistreerd. Deels wordt dit verklaard door het gebrek aan hoogwaardige kantoorruimten in Utrecht stad.

De stad Utrecht realiseerde met ruim 77.300 m² aan opgenomen kantoorruimte een fors herstel. In vergelijking met 2020 steeg de opname met maar liefst 68%. Opvallend was de opleving van randlocaties Rijnsweerd, Lage Weide, Leidsche Rijn en Kanaleneiland ten koste van het centrum en het stationsgebied. Op laatstgenoemde locaties is direct beschikbare kantoorruimte schaars, waardoor gebruikers uitwijken naar andere locaties in de stad. In Amersfoort halveerde de opname in 2021 ten opzichte van 2020 tot 11.500 m². Ook in voorgaande jaren lag het opnameniveau aanmerkelijk hoger. De terugval viel vooral op in het stationsgebied en De Hoef, waar doorgaans de meeste dynamiek is.

Ook in een tweetal satellietsteden van Utrecht viel de opname laag uit. De opname van 4.000 m² in Nieuwegein is de helft van die in 2020 en bovendien het laagste niveau in jaren. In Houten kwam de opname uit op 3.000 m², wat ook een halvering is. Zeist zag het aantal gerealiseerde transacties in 2021 stijgen, maar het opnamevolume viel terug met 16%. Vooral langs de invalswegen van Zeist vestigden zich een aantal nieuwe kantoorgebruikers. In Woerden stabiliseerde het aantal transacties, maar kwam het opnamevolume 40% hoger uit. De kantorenmarkt in Veenendaal had een zeer succesvol jaar. De opname steeg met ruim 5.000 m² tot 11.100 m² en het aantal transacties steeg van vier tot veertien.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

De laatste twee jaar neemt het aanbod in de provincie Utrecht beperkt af. Eind 2021 wordt 678.000 m² kantoorruimte aangeboden in de provincie, circa 20.000 m² minder dan een jaar eerder. De sterkste daling van het aanbod stamt uit de jaren voor 2018. Dat kwam door een flink aantal kantoortransformaties, vooral in Utrecht stad, Amersfoort en Nieuwegein. Inmiddels stokt het tempo van de transformaties, omdat de meeste potentiële objecten zijn benut. Daarnaast neemt in een aantal gemeentes het aanbod toe, doordat veel aanbod slecht aansluit bij de marktvraag.

In Amersfoort steeg het aanbod gedurende het jaar met 13% tot 117.000 m². Circa 15% van de voorraad in Amersfoort wordt aangeboden en dat is ruim. De grootste clusters met aanbod liggen bij het centraal station en op de locaties Calveen en De Hoef. Vooral op de laatstgenoemde locatie zag NVM het aanbod stijgen in 2021. Ook de gemeente Stichtse Vecht zag het aanbod stijgen. Hier is veel hardnekkig aanbod in Maarssen centrum. Structureel aanbod speelt ook een grote rol in Veenendaal, waar ondanks de aangetrokken vraag in 2021 nog altijd 40% van het aanbod structureel is. Het leeuwendeel van het aanbod ligt op de bedrijventerreinen langs de A12.

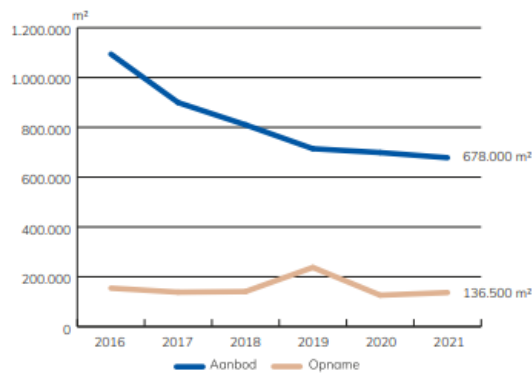
In Utrecht stad nam het aanbod in 2021 met 10% af tot bijna 250.000 m². Daarmee wordt circa 9% van de voorraad aangeboden. In het centrum en bij het station is het aanbodniveau ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Een vijfde van het aanbod in de stad is structureel. Dit

aandeel wordt kleiner, omdat op voormalige 'probleemlocaties' zoals Kanaleneiland en Rijnsweerd de vraag is aangetrokken of kantoren aan de voorraad zijn onttrokken. De aantrekkingskracht van Utrecht stad op kantoorgebruikers raakt aangrenzende kantoorsteden. In zowel Nieuwegein als Houten stabiliseerde het aanbod en nemen de looptijden waarbij aanbod een nieuwe gebruiker krijgt toe.

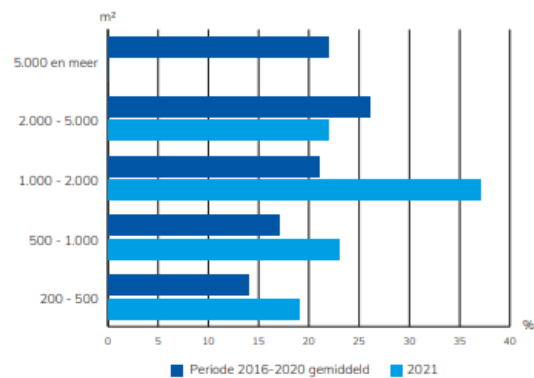
Prijsontwikkeling

De markt in Utrecht begeeft zich op twee snelheden. Vooral in Utrecht stad is veel vraag naar kantoorruimten. In het centrum en bij het station is de markt krap en dat zorgt voor stijgende huurprijzen die inmiddels oplopen tot bijna € 300,-/m². Ook naar andere moderne kantoren en goede locaties is voldoende vraag in de provincie, maar leidt dit nog niet tot noemenswaardige huurstijgingen. Aan de onderkant van de markt bevindt zich veel langjarig aanbod met lage courantheid. Hier staat het prijsniveau onder neerwaartse druk.

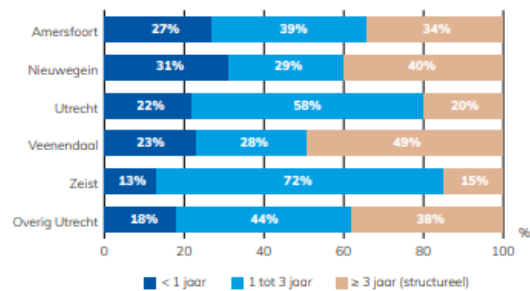
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



5.5 Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Onderstaande is een samenvatting van een publicatie van de NVM, het origineel van dit rapport is te vinden op <https://www.nvm.nl/media/m23nuzn/2022-10-24-kwartaalrapportage-nvm-business-commercieel-vastgoed-2022-q3-bij-persbericht.pdf>

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2022

- In het derde kwartaal van 2022 laten de cijfers uit de NVM/Midas databases een omslag in het gebruik van commercieel vastgoed zien. In verschillende delen van de markt liggen de opnamevolumes lager dan een jaar geleden en neemt het beschikbaar aanbod toe.
- In de kantorenmarkt neemt het aanbod niet meer verder af, omdat grotere kantoorvloeren beschikbaar zijn gekomen. Bij grote bedrijven en organisaties is hybride werken steeds

meer de norm en zij stoten ruimte af. Mkb'ers zijn nog wel actief en dat uit zich in robuuste vraag naar kleinere oppervlakten.

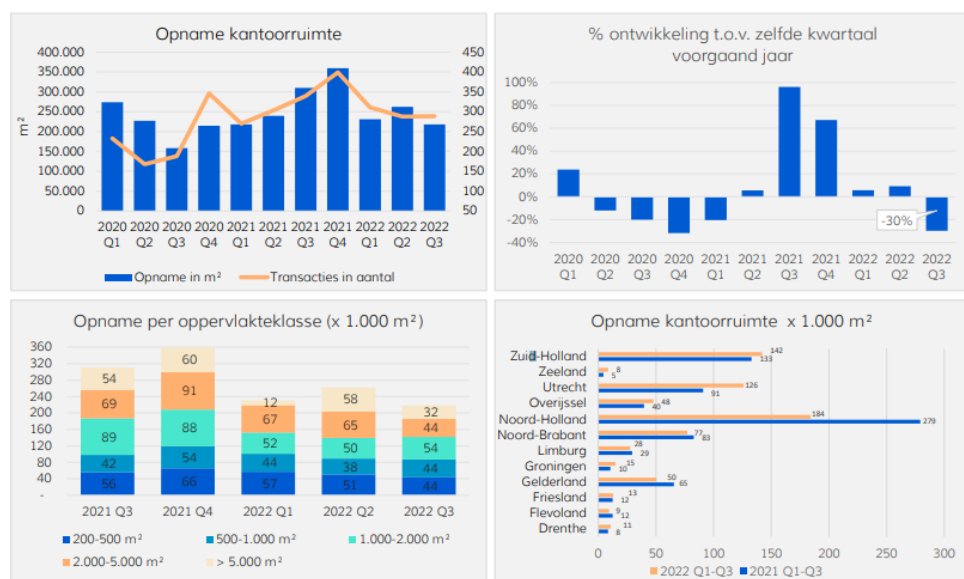
- De vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed houdt stand. In grote delen van de markt spelen tekorten en komt nieuwbouw niet op gang door hoge kosten en gebrek aan bouwgrond. Wel zien we de daling van het beschikbare aanbod afvlakken waardoor de markt iets meer ruimte krijgt.
- Hoewel in de winkelmarkt al veel aanbod uit de markt is verdwenen en (huur)waardeverlies is genomen, lijkt er nog altijd sprake van een neerwaartse trend. Het aanbod neemt weer toe en het perspectief voor retailers wordt niet rooskleuriger door oplopende kosten en druk op consumentenbestedingen.
- De beleggingsmarkt staat onder stevige druk. Hoofdrede is de hard gestegen rente, maar ook de onzekerheden omtrent de economie spelen een rol. Beleggers zijn momenteel zeer afwachtend.
- Stijgende energiekosten raken zowel eigenaren als gebruikers. Duurzame panden genieten hierdoor meer interesse, maar objecten met een hoog energieverbruik worden minder courant. We zien in deze ontwikkeling een prikkel voor eigenaren om verder te investeren in de verduurzaming van hun eigendom.

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

- De opname van kantoorruimte loopt terug. Zowel ten opzichte van Q2 2022 (-17%) als van hetzelfde kwartaal in 2021 (-30%) zien we een sterke krimp van de opname.
- Vooral de vraag naar grotere metrages daalde. In Q3 registreerde de NVM vijf transacties van 5.000 m² of meer. Goed voor een 32.000 m² (-44% t.o.v. Q2). Ook bij metrages tussen 2.000 en 5.000 noteerde de NVM een laag opnameniveau (-32% t.o.v. Q2 2022).
- Daarentegen zag de NVM dat de opname van metrages tussen 500 en 1.000 m² en tussen 1.000 en 2.000 m² op peil bleef. Wel zag de NVM een opvallende daling in de opname van oppervlakten tussen 200 en 500 m².
- De opnamecijfers tonen aan dat gebruikers terughoudend zijn. Vraag gaat vooral uit naar kleinere metrages en komt van het MKB. Grote organisaties nemen amper nieuwe kantoorruimte op en stoten per saldo ruimte af.
- Tijdens Q3 steeg het aanbodvolume met 1% tot 4,48 miljoen m². Na vier kwartalen van (forse) krimp ziet de NVM weer een stijging. Het aanbod in aantallen daalde echter met 2% tot ruim 2.200.
- De stijging valt volledig toe te schrijven aan het segment boven de 5.000 m², waarvan het aanbod in Q3 met 8% steeg. In alle andere oppervlakteklassen nam het aanbod juist af.

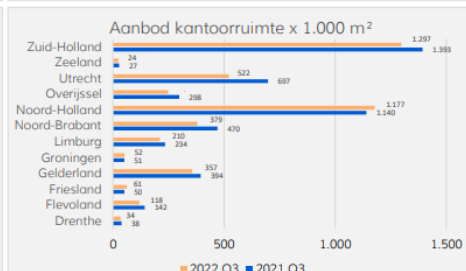
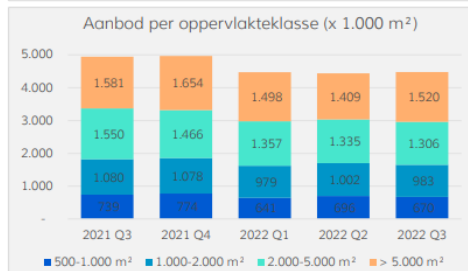
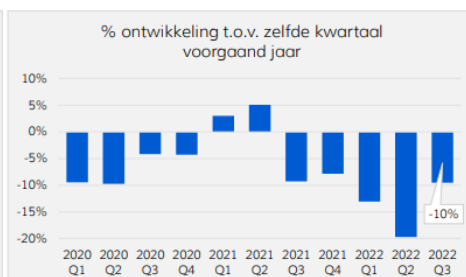
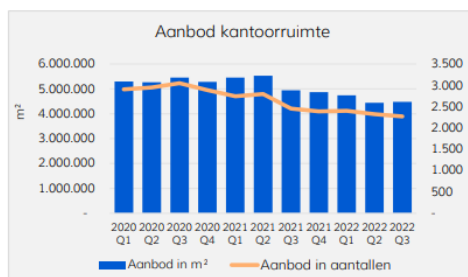
Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,48 mln.	217.900
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1 %	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 10%	- 30%
Aantallen	2.272	289
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 2%	0%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	-15%

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

HOOFDSTUK 6 OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING

6.1 Structuur (algemeen)

Bij de Obligatielening vervullen de volgende rechtspersonen een belangrijke rol:

- **Welkom Vastgoed Veenendaal BV** (de Uitgevende Instelling);
- **1^e Hypotheek Fonds B.V.** (1^e Hypotheek Fonds);
- **Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds** (Stichting Obligatiehouders);
- **Stichting Obligatiehouders Zekerheidsagent Carrefour** (Stichting Zekerheidsagent);
- **Sheldon Invest B.V.** (Sheldon Invest).

In de volgende paragrafen zal nadere informatie worden verstrekt over elk van deze rechtspersonen.

6.2 Welkom Vastgoed Veenendaal BV (de Uitgevende Instelling)

Oprichting

De Uitgevende Instelling is een op 8 juli 2022 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Veenendaal. De Uitgevende Instelling houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening domicilie) aan de Vijftien Morgen 7, 3901 HA te Veenendaal, Nederland. De Uitgevende Instelling is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86981218. De statuten werden laatstelijk gewijzigd op 1 december 2022.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Uitgevende Instelling, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de Uitgevende Instelling, is, zakelijk samengevat:

- a. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen;
- b. het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in en het besturen en financieren van andere ondernemingen, van welke aard ook;
- c. het aangaan en verstrekken van geldleningen, het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- d. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

Bestuur

Het bestuur van de Uitgevende Instelling is belast met het besturen en vertegenwoordigen van de Uitgevende Instelling. Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevormd door Jomarline B.V. en Remithja Holding B.V., die ieder op hun beurt weer worden vertegenwoordigd door

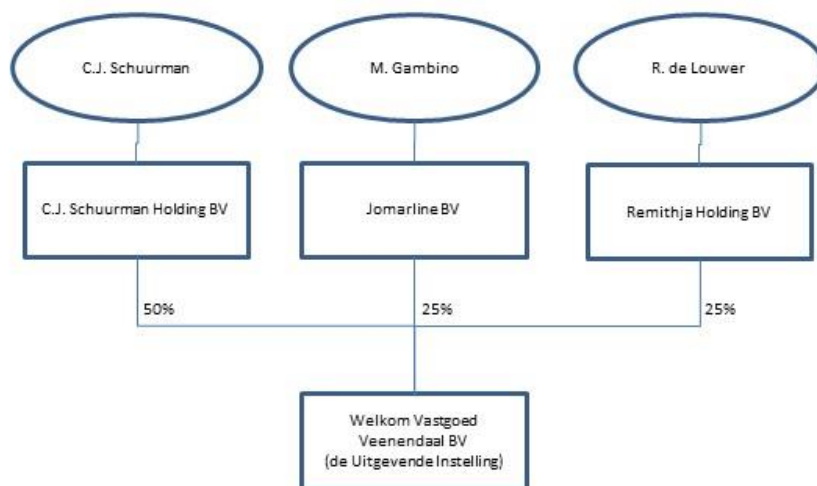
respectievelijk de heren M. (Marco) Gambino en drs.ing. R. (Remco) de Louwer. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de leden van het bestuur van de Uitgevende Instelling is opgenomen in Bijlage IV van dit Informatiememorandum.

Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van de Uitgevende Instelling.

Aandeelhouders(structuur)

Het kapitaal van de Uitgevende Instelling is verdeeld in aandelen, elk nominaal groot EUR 1. Bij de oprichting van de Uitgevende Instelling zijn 100 aandelen geplaatst. Deze zijn allemaal volgestort. Derhalve bedraagt het geplaatste kapitaal van de Uitgevende Instelling in totaal EUR 100,-.

De (indirecte) aandeelhouders van de Uitgevende Instelling zijn mevrouw C.J. Schuurman (50%), de heer M. Gambino (25%) en de heer R. de Louwer (25%).



Geen raad van toezicht en raad van commissarissen

De huidige statuten van de Uitgevende Instelling bieden geen mogelijkheid om een raad van toezicht en/of raad van commissarissen in te stellen.

Winstverdeling

De winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanig andere doeleinden binnen het doel van de Uitgevende Instelling als de Algemene Vergadering zou besluiten.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Uitgevende Instelling kan door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Uitgevende Instelling worden genomen.

Vereffening

Indien de Uitgevende Instelling wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Uitgevende Instelling, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders van de Uitgevende Instelling anders bepaalt.

6.3 1^e Hypotheek Fonds

Oprichting

1^e Hypotheek Fonds is een op 21 januari 2013 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam, Nederland. 1^e Hypotheek Fonds houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening domicilie) aan de Herengracht 456, 1017 CA te Amsterdam, Nederland. 1^e Hypotheek Fonds is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57094381.

Statutair doel

Het statutaire doel van 1^e Hypotheek Fonds zoals opgenomen in artikel 3 van haar statuten, is - zakelijk samengevat - het opzetten en begeleiden van verzekerings- en financieringsovereenkomsten, het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van het bestuur over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen, en al hetgeen hiermee in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Bestuur

Het bestuur van 1^e Hypotheek Fonds is belast met het besturen en vertegenwoordigen van het 1^e Hypotheek Fonds. Het bestuur van 1^e Hypotheek Fonds wordt gevormd door Jomarline B.V. en Remithja Holding B.V., die ieder op hun beurt weer worden vertegenwoordigd door respectievelijk de heren M. (Marco) Gambino en drs.ing. R. (Remco) de Louwer.

Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van 1^e Hypotheek Fonds.

Geen raad van toezicht en raad van commissarissen

1^e Hypotheek Fonds heeft geen raad van toezicht en geen raad van commissarissen ingesteld. De huidige statuten van 1^e Hypotheek Fonds bieden geen mogelijkheid om een raad van toezicht of raad van commissarissen in te stellen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van 1^e Hypotheek Fonds kan, indien het voorstel daartoe door het bestuur van 1^e Hypotheek Fonds is gedaan, worden genomen met een meerderheid van ten minste zeventig (70%) van de uitgebrachte stemmen op de algemene vergadering van aandeelhouders van 1^e Hypotheek Fonds.

Vereffening

Indien de Uitgevende Instelling wordt ontbonden, geschiedt de vereffening door het bestuur van 1^e Hypotheek Fonds, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders van 1^e Hypotheek Fonds anders beslist.

Bedrijfsactiviteiten en verdienmodel

1^e Hypotheek Fonds verzorgt financiering voor ondernemers die vastgoed in eigendom houden. Zij stelt private investeerders in staat om deze ondernemers te financieren. Voor private investeerders is het interessant om die financieringsrol van de bank over te nemen. Zij krijgen in dat geval een hogere rentevergoeding dan op een spaarrekening. Daar staat wel een ander risicoprofiel tegenover. Daarnaast nemen private investeerders de zekerheidspositie in die normaliter banken innemen bij het verstrekken van een geldlening.

1^e Hypotheek Fonds beoordeelt financieringsaanvragen van ondernemers. Dit doet zij op basis van met name zekerheidscriteria. 1^e Hypotheek Fonds begeleidt bij het opstellen van professionele juridische documentatie voor de structurering van obligaties, zoals de Obligatielening en Brugfinanciering, en draagt zorg voor de aansturing van de betrokken partijen zoals notarissen, advocaten, accountants en Sheldon Invest in haar hoedanigheid van plaatsingsagent. Obligaties waarbij 1^e Hypotheekfonds op deze manier betrokken bij is, worden in de markt gepresenteerd onder de naam "1^e Hypotheekobligaties".

Inmiddels zijn de eerste "1^e Hypotheekobligaties" uitgegeven door verschillende Nederlandse ondernemingen. 1^e Hypotheek Fonds, samen met Sheldon Invest, staat deze ondernemingen bij met het arrangeren van een financiering. Op de relatie en onderlinge verwevenheid tussen 1^e Hypotheek Fonds en Sheldon Invest wordt verder ingegaan in paragraaf 6.7 van dit Informatiememorandum.

Een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de dienstverlening van 1^e Hypotheek Fonds is dat door een onderneming ruime hypothecaire zekerheden gesteld kunnen worden ten gunste van de toekomstige geldverstrekkers, namelijk obligatiehouders. Dit houdt concreet in dat de (boek)waarde van één of meer vastgoedobjecten waarop deze hypothecaire zekerheid wordt gevestigd voldoende hoog is om daarmee de verplichtingen tegenover geldverstrekkers zoveel mogelijk te kunnen waarborgen. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door 1^e Hypotheek Fonds.

De Uitgevende Instelling is aan 1^e Hypotheek Fonds een vergoeding verschuldigd voor de werkzaamheden die 1^e Hypotheek Fonds voor de Uitgevende Instelling verricht. De afspraken omtrent deze werkzaamheden en vergoedingen zijn vastgelegd in een Service Level Agreement (SLA). De inhoud van deze SLA is in samengevatte vorm opgenomen in paragraaf 6.7 van dit Informatiememorandum.

6.4 Stichting Obligatiehouders

Oprichting

Stichting Obligatiehouders is een op 24 februari 2016 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam. Stichting Obligatiehouders houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening domicilie) aan de Herengracht 456 (1017CA) Amsterdam, Nederland. Stichting Obligatiehouders is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65425995.

Statutair doel

Het statutaire doel van Stichting Obligatiehouders, zoals opgenomen in artikel 3 van de statuten van Stichting Obligatiehouders, luidt als volgt:

1. het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van obligatiehouders;
 2. het behartigen van de gezamenlijke belangen van diverse groepen obligatiehouders, in de mate en op de wijze als nader bepaald in één of meer separate trustakten;
- alsmede het verrichten van al hetgeen daarmede verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Stichting Obligatiehouders zal géén verplichtingen tegenover derden aangaan, anders dan strikt noodzakelijk voor de deugdelijke uitoefening van haar werkzaamheden, zijnde de behartiging van de belangen van diverse groepen obligatiehouders (waaronder begrepen de Obligatiehouders).

Bestuur

Het bestuur van Stichting Obligatiehouders wordt gevoerd door 1^e Hypotheek Fonds, waarvan het bestuur (indirect) weer wordt gevormd door de heren drs. ing. R. de Louwer en M. Gambino. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de leden van het bestuur van Stichting Obligatiehouders is opgenomen in Bijlage V van dit Informatiememorandum.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van Stichting Obligatiehouders kan door het bestuur van Stichting Obligatiehouders worden genomen. Voor de totstandkoming van een dergelijke statutenwijziging is een notariële akte vereist.

Vereffening

Indien Stichting Obligatiehouders wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van Stichting Obligatiehouders.

Activiteiten en onkostenvergoeding

De taken en verantwoordelijkheden van Stichting Obligatiehouders staan omschreven in de Trustakte Obligatielening welke als Bijlage II bij dit Informatiememorandum is gevoegd.

De taken van Stichting Obligatiehouders met betrekking tot de Obligatielening zijn onder meer:

- het ontvangen van Rentebetalingen en aflossingen van de Uitgevende Instelling en de doorbetaling daarvan aan de Obligatiehouders
- het bijhouden van het register van Obligatiehouders

De Uitgevende Instelling is Stichting Obligatiehouders de volgende onkostenvergoedingen verschuldigd:

- a) een vergoeding van EUR 1.000,- (exclusief btw, voor zover Stichting Obligatiehouders btw-plichtig is) voor elke door Stichting Obligatiehouders overeenkomstig artikel 14 van de Obligatievoorwaarden II voor te zitten Vergadering, waaronder tevens wordt begrepen de voorbereiding ervan en het opstellen van notulen in dit verband. Zodra de datum van de Vergadering is vastgesteld, zal Stichting Obligatiehouders aan de Uitgevende Instelling

voornoemde vergoeding in rekening brengen door middel van het toesturen van een factuur;

- b) een bedrag, berekend op basis van een uurtarief van EUR 125,- (exclusief btw, voor zover Stichting Obligatiehouders btw-plichtig is), voor eventuele werkzaamheden die Stichting Obligatiehouders (al dan niet via derden) dient uit te voeren in het kader van (i) een deugdelijke nakoming van de verplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening, (ii) het veiligstellen van de verhaals- en rechtspositie van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening, (iii) het nemen van (rechts-)maatregelen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het leggen van beslag en/of (iv) het uitwinnen van enig ten gunste van Stichting Obligatiehouders gevestigd (zakelijk) zekerheidsrecht. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders tot voornoemde werkzaamheden overgaat, zal zij de Uitgevende Instelling hiervan schriftelijk in kennis stellen. Stichting Obligatiehouders zal haar vergoeding voor voornoemde werkzaamheden na afloop van iedere maand waarin deze werkzaamheden zijn verricht aan de Uitgevende Instelling in rekening brengen door middel van het toesturen van een factuur met bijbehorende urenspecificatie; en
- c) alle kosten van derden die op enigerlei wijze verband houden met de uitvoering van de werkzaamheden zoals hiervoor onder b) genoemd, waaronder begrepen maar uitdrukkelijk niet beperkt tot kosten van juridische, fiscale en/of financiële adviseurs, (buiten)gerechtelijke incassokosten en veilingkosten en voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de uitvoering van deze werkzaamheden.

Stichting Obligatiehouders als vrijgestelde betaaldienstverlener

Eén van de kerntaken van Stichting Obligatiehouders is, zoals hiervoor genoemd, het van de Uitgevende Instelling ontvangen van Rentebetalingen en aflossingen en het van tijd tot tijd doorbetalen van deze gelden aan de Obligatiehouders. Deze diensten kwalificeren als '*betaaldienst*' onder de Wft en zijn in beginsel vergunningplichtig.

Voor het verlenen van deze betaaldiensten maakt Stichting Obligatiehouders echter gebruik van de vrijstelling voor 'kleine betaaldienstverleners', die door De Nederlandsche Bank N.V. aan haar is verleend. Het gevolg hiervan is dat voor deze activiteiten op Stichting Obligatiehouders geen vergunningplicht van toepassing is. Eén van de voorwaarden voor Stichting Obligatiehouders om van deze vrijstelling gebruik te kunnen maken, betreft het veiligstellen van de gelden die zij ontvangt van haar betaaldienstgebruikers (in dit geval de Uitgevende Instelling) en die zijn bestemd voor de Brugfinanciers. Deze veiligstelling vindt plaats via een speciaal daartoe door Stichting Obligatiehouders opgerichte '*stichting derdengelden*' om ervoor te zorgen dat geldmiddelen van haar betaaldienstgebruikers niet worden vermengd met geldmiddelen van andere schuldeisers van Stichting Obligatiehouders.

In het kader van haar functie als betaalkantoor zoals hierboven omschreven gaat Stichting Obligatiehouders met iedere Obligatiehouder een aparte overeenkomst voor de acceptatie en verwerking van betalingstransacties. Op grond van deze overeenkomst zal Stichting Obligatiehouders namens de Obligatiehouder gerechtigd zijn om van tijd tot tijd betalingen (zoals Rente) van de Uitgevende Instelling in ontvangst te nemen (i.e. te accepteren), om deze vervolgens door te betalen (i.e. te verwerken) aan de Obligatiehouder in kwestie. Middels ondertekening van het inschrijfformulier geeft de Obligatiehouder volmacht aan Stichting Obligatiehouders om deze overeenkomst namens de Obligatiehouder te ondertekenen. De overeenkomst is weergegeven in Bijlage VII.

6.5 Stichting Zekerheidsagent Carrefour

Oprichting

De Stichting Zekerheidsagent is een op 1 december 2022 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam. De Stichting Zekerheidsagent houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening A domicilie) aan de Herengracht 456 (1017CA) Amsterdam, Nederland. De Stichting Zekerheidsagent is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 88370046.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Stichting Zekerheidsagent, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de Stichting Zekerheidsagent, luidt als volgt:

- a. het optreden als agent en/of trustee ten behoeve van obligatiehouders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Welkom Vastgoed Veenendaal B.V., statutair gevestigd te Veenendaal en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86981218, hierna te noemen: Welkom Vastgoed Veenendaal, onder de van toepassing verklaarde trustakte(n) - zoals deze na vaststelling of latere wijziging zal luiden - tussen onder meer de stichting en Welkom Vastgoed Veenendaal;
- b. het in eigen naam verkrijgen, houden en beheren van zekerheidsrechten alsmede het afstand doen van en het uitwinnen van zodanige zekerheidsrechten ten behoeve van de obligatiehouders van Welkom Vastgoed Veenendaal, het verrichten van (rechts)handelingen, welke bevorderlijk zijn voor het houden en beheren van bovengenoemde zekerheidsrechten, waaronder mede begrepen het accepteren van een parallelle schuld (*parallel debt*) van Welkom Vastgoed Veenendaal jegens de stichting;
- c. het ontvangen en beheren van gelden en/of andere vermogensbestanddelen van Welkom Vastgoed Veenendaal ten behoeve van obligatiehouders en het betalen van die gelden en/of overdragen van die vermogensbestanddelen aan de obligatiehouders;
- d. het behartigen van de gezamenlijke belangen van diverse groepen obligatiehouders, in de mate en op de wijze als nader bepaald in de van toepassing verklaarde trustakte(n);
- e. het (doen) verrichten van alle activiteiten welke met het voorgaande in de ruimste zin verband houden of daarvoor bevorderlijk kunnen zijn.

Bestuur

Het bestuur van de Stichting Zekerheidsagent wordt gevoerd door de heer T.J. van der Schelde. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer Van der Schelde is opgenomen in Bijlage VI van dit Informatiememorandum.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Stichting Zekerheidsagent kan door het bestuur van de Stichting Zekerheidsagent worden genomen. Voor de totstandkoming van een dergelijke statutenwijziging is een notariële akte vereist.

Vereffening

Indien de Stichting Zekerheidsagent wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Stichting Zekerheidsagent.

Activiteiten en onkostenvergoeding

De taken en verantwoordelijkheden van de Stichting Zekerheidsagent staan omschreven in de Trustakte welke als Bijlage II bij dit Informatiememorandum is gevoegd.

De taken van de Stichting Zekerheidsagent zijn o.a.:

- Toezien op een deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders
- Het houden van het Eerste Recht van Hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders

De Uitgevende Instelling is de Stichting Zekerheidsagent de volgende onkostenvergoedingen verschuldigd:

- a) een bedrag, berekend op basis van een uurtarief van EUR 125,- (exclusief btw, voor zover de Stichting Zekerheidsagent btw-plichtig is), voor eventuele werkzaamheden die de Stichting Obligatiehouders (al dan niet via derden) dient uit te voeren in het kader van (i) een deugdelijke nakoming van de verplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening A, (ii) het veiligstellen van de verhaals- en rechtspositie van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening A, (iii) het nemen van (rechts-)maatregelen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het leggen van beslag en/of (iv) het uitwinnen van enig ten gunste van de Stichting Zekerheidsagent gevestigd (zakelijk) zekerheidsrecht. Op het moment dat de Stichting tot voornoemde werkzaamheden overgaat, zal zij de Uitgevende Instelling hiervan schriftelijk in kennis stellen. De Stichting zal haar vergoeding voor voornoemde werkzaamheden na afloop van iedere maand waarin deze werkzaamheden zijn verricht aan de Uitgevende Instelling in rekening brengen door middel van het toesturen van een factuur met bijbehorende urenspecificatie; en
- b) alle kosten van derden die op enigerlei wijze verband houden met de uitvoering van de werkzaamheden zoals hiervoor onder a) genoemd, waaronder begrepen maar uitdrukkelijk niet beperkt tot kosten van juridische, fiscale en/of financiële adviseurs, (buiten)gerechtelijke incassokosten en veilingkosten en voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de uitvoering van deze werkzaamheden.

6.6 Sheldon Invest

Naast de hiervoor in dit Hoofdstuk bij de Obligatielening betrokken genoemde partijen, speelt Sheldon Invest vanuit haar rol als plaatsingsagent een belangrijke rol bij de begeleiding van de aanbidding van de Obligaties-A en de plaatsing daarvan bij de Obligatiehouders.

Sheldon Invest is op 3 maart 2008 opgericht bij notariële akte en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen en houdt kantoor aan de Herengracht 456, 1017 BT te Amsterdam, Nederland.

Het dagelijkse bestuur van Sheldon Invest wordt gevormd door de heren M. (Marco) Gambino en R. (Remco) de Louwer.

Sheldon Invest is een '*beleggingsonderneming*' in de zin van de Wft en beschikt als zodanig over een vergunning van de AFM. Met deze vergunning is zij als '*beleggingsonderneming*' bevoegd om de volgende '*beleggingsdiensten*' te verlenen aan derden: (i) het ontvangen en doorgeven van orders en (ii) het plaatsen van '*financiële instrumenten*' (daaronder begrepen de Obligaties II) zonder plaatsingsgarantie.

Sheldon Invest is ingeschreven in het register van de AFM. Informatie over deze inschrijving van de AFM is terug te vinden op haar website (www.afm.nl). De AFM en De Nederlandsche Bank (DNB) houden toezicht op Sheldon Invest.

Sheldon Invest is door de Uitgevende Instelling aangesteld als plaatsingsagent van de Obligaties, wat kwalificeert als een '*beleggingsdienst*'. Voor haar werkzaamheden die verband houden met de plaatsing van de Obligaties is Sheldon Invest gerechtigd tot een vergoeding. Hierover is meer terug te vinden in paragraaf 7.3 onder '*Kosten voor het plaatsen van de Obligaties*'

6.7 Verbondenheid Sheldon Invest, 1^e Hypotheek Fonds en Uitgevende Instelling (potentiële belangenconflicten)

Sheldon Invest, 1^e Hypotheek Fonds en de Uitgevende Instelling zijn met elkaar verbonden. De aandeelhouders van Sheldon Invest zijn tevens enig aandeelhouder van 1^e Hypotheek Fonds, alsmede voor 50% aandeelhouder van de Uitgevende Instelling. Daarnaast zijn de heren Gambino en De Louwer niet alleen medebestuurder bij Sheldon Invest, maar ook (indirect) medebestuurder bij 1^e Hypotheek Fonds en de Uitgevende Instelling. Aangezien 1^e Hypotheek Fonds op haar beurt weer bestuurder is van Stichting Obligatiehouders, zijn de heren Gambino en De Louwer daardoor ook indirect medebestuurder bij Stichting Obligatiehouders.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heer Gambino en De Louwer kunnen bijvoorbeeld beslissingen nemen die gunstig zijn voor Sheldon Invest of de Uitgevende Instelling en ongunstig voor bijvoorbeeld 1^e Hypotheek Fonds en/of Stichting Obligatiehouders. Ook kan de directie van 1^e Hypotheek Fonds beslissingen nemen die gunstig zijn voor 1^e Hypotheek Fonds en tegelijkertijd ongunstig voor de Stichting Obligatiehouders. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij het alloceren van tijd aan specifieke dossiers, als gevolg waarvan de tijd die bijvoorbeeld aan werkzaamheden van Sheldon Invest wordt gealloceerd niet meer beschikbaar is voor werkzaamheden van Stichting Obligatiehouders. Dit kan ertoe leiden dat op bepaalde momenten het kan zijn dat de Obligatiehouders niet de aandacht krijgen die op dat moment wel nodig is voor een optimale behartiging van hun belangen. Om de belangenbehartiging van de Obligatiehouders te borgen is derhalve een aparte stichting opgezet, de Stichting Zekerheidsagent. De Stichting Zekerheidsagent behartigt op exclusieve basis de belangen van de Obligatiehouders. Tevens houdt de Stichting Zekerheidsagent het recht van hypotheek op het Vastgoedobject voor

en ten behoeve van de Obligatiehouders. De Stichting Zekerheidsagent wordt bestuurd door de heer T.J. van der Schelde.

Sheldon Invest heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Obligatielening aangezien zij een groot deel van haar vergoeding krijgt vanuit een opslag op de rente die aan de Uitgevende Instelling wordt berekend. Daarnaast heeft Sheldon Invest er belang bij dat de looptijd van de Obligatielening volledig wordt uitgediend omdat bij eerdere aflossing (bij bijvoorbeeld het uitwinnen van het Vastgoedobject) haar vergoedingen ook eerder zullen stoppen. Sheldon Invest heeft er tevens belang bij dat de rente en hoofdsom tijdig en in hun geheel aan Obligatiehouders worden betaald door de Uitgevende Instelling, aangezien wanbetaling van de Uitgevende Instelling ook een negatief effect zal hebben op de reputatie van Sheldon Invest.

1^e Hypotheek Fonds heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Obligatielening, aangezien zij haar vergoeding volledig krijgt vanuit een opslag op de rente die aan de Uitgevende Instelling wordt berekend. Daarnaast heeft 1^e Hypotheek Fonds er belang bij dat de Looptijd volledig wordt uitgediend omdat bij eerdere aflossing (bij bijvoorbeeld het uitwinnen van het Vastgoedobject) haar vergoedingen ook eerder zullen stoppen. 1^e Hypotheek Fonds heeft er tevens belang bij dat de rente en hoofdsom tijdig en in hun geheel aan Obligatiehouders worden betaald door de Uitgevende Instelling, aangezien wanbetaling van de Uitgevende Instelling tot gevolg zal hebben dat 1^e Hypotheek Fonds (in haar hoedanigheid als bestuurder van de Stichting) werkzaamheden zal moeten verzetten (zoals het beleggen van vergaderingen) waar geen of een zeer beperkt vergoeding tegenover staat.

De Uitgevende Instelling heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Obligatielening aangezien zij hiermee haar huidige rentelasten voor een belangrijk deel kan verminderen. Daarnaast heeft de Uitgevende Instelling er belang bij dat de rente en hoofdsom tijdig en in hun geheel aan Obligatiehouders worden betaald door de haar, aangezien wanbetaling van de Uitgevende Instelling tot een mogelijke gedwongen verkoop van het Vastgoedobject kan leiden. Als gevolg daarvan kan de Uitgevende Instelling haar bestaansrecht verliezen.

6.8 SLA tussen de Uitgevende Instelling en 1^e Hypotheek Fonds

1^e Hypotheek Fonds (als servicer) is met de Uitgevende Instelling op 13 december de SLA, de service level agreement, overeengekomen. Op grond van deze overeenkomst heeft de Uitgevende Instelling aan 1^e Hypotheek Fonds de opdracht gegeven tot het uitvoeren van al haar taken die verband (hebben) (ge)houden met het structureren van de Obligatielening, alsmede de uitvoering van de coördinatie werkzaamheden die verband houden met de Obligatielening gedurende de looptijd.

Op grond van de SLA verleent 1^e Hypotheek Fonds onder meer de volgende specifieke diensten:

- het opstellen van een begeleidend informatiememorandum voor de Obligatielening;
- het aansturen en verzorgen van de structurering van de beleggingspropositie;
- het signaleren van het moment waarop externe adviseurs (juridisch en/of fiscaal) dienen te worden ingeschakeld in het kader van de structurering;
- het onderhouden van contacten met betrokken externe adviseurs;
- het onderhouden van contact met en de aansturing van de plaatsingsagent Sheldon Invest in het kader van de door haar uit te voeren werkzaamheden (informatievoorziening richting de beleggers et cetera);
- het statutair besturen en aansturen van een stichting die als betaalkantoor zal fungeren voor

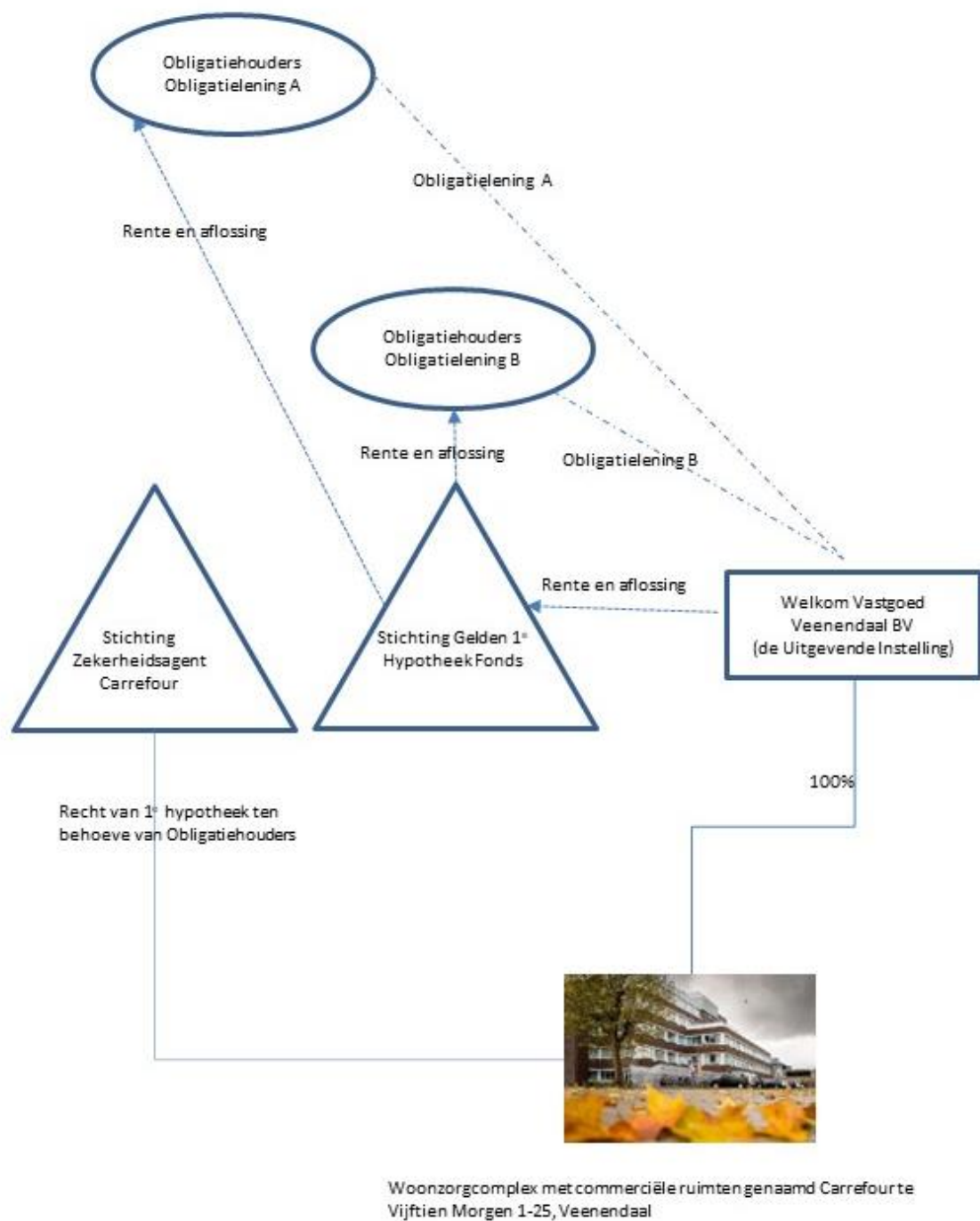
- Obligatiehouders, zijnde Stichting Obligatiehouders;
- het verrichten van overige coördinatiewerkzaamheden gedurende de looptijd van de obligatielening;
 - het (laten) realiseren van een brochure inzake de beleggingspropositie van de Uitgevende Instelling;
 - alle overige diensten en/of werkzaamheden die nuttig en/of noodzakelijk zijn in verband met de hierboven vermelde diensten.

Voor de uitvoering voor haar werkzaamheden onder de SLA ontvangt 1^e Hypotheek Fonds van de Uitgevende Instelling een jaarlijks terugkerende vaste vergoeding van 0,26% van de onder de Obligatielening uitstaande hoofdsom.

Deze SLA eindigt, tenzij sprake is van een situatie zoals hierna vermeld, op de Aflossingsdatum. Zowel de Uitgevende Instelling als 1^e Hypotheek Fonds kan de SLA zonder inachtneming van enige opzegtermijn beëindigen indien:

- de Obligatielening niet wordt uitgegeven door de Uitgevende Instelling;
- de Uitgevende Instelling of 1^e Hypotheek Fonds komt één of meer verplichtingen ingevolge de SLA niet tijdig of niet naar behoren nakomt en dit verzuim, na schriftelijke aanmaning daartoe door de andere partij, niet binnen tien (10) dagen is hersteld;
- de onderneming van 1^e Hypotheek Fonds of de Uitgevende Instelling is beëindigd, opgehouden te bestaan of ontbonden;
- ten aanzien van één van de partijen bij de SLA faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend of stillegging, liquidatie of enige daarmee vergelijkbare toestand van de onderneming.

6.9 Schematisch overzicht van de juridische structuur



HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE INFORMATIE EN FINANCIERING

7.1 Financiële historische informatie betreffende de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling is opgericht op 8 juli 2022 en heeft tot het moment van aankoop van het Vastgoedobject op 15 december 2022 geen activiteiten verricht. Er is derhalve geen historische financiële informatie beschikbaar.

Onderstaand is de openingsbalans weergegeven op het moment van verwerving van het Vastgoedobject.

Openingsbalans

(alle bedragen in EUR)

Materiële vaste activa

Gebouwen en terreinen	13.920.000
-----------------------	------------

Liquide middelen	106.408
-------------------------	---------

Totaal activa	14.026.408
----------------------	-------------------

Eigen vermogen

Aandelenkapitaal	100	
Algemene reserve	0	
Herwaarderingsreserve	2.821.047	
		2.821.147

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting	705.261	
		705.261

Langlopende schulden

Hypothecaire lening	9.500.000	
achtergestelde leningen	1.000.000	
		10.500.000

Totaal passiva	14.026.408
-----------------------	-------------------

Gebouwen en terreinen

Het Vastgoedobject gewaardeerd tegen de laatste taxatiewaarde van 10 oktober 2022

Liquide middelen

Het vrij beschikbare saldo op de bankrekening

Aandelenkapitaal

Het door de aandeelhouders gestorte aandelenkapitaal

Herwaarderingsreserve

Het Vastgoedobject is aangekocht voor EUR 10.393.691 (inclusief kosten) en geherwaardeerd tot de huidige taxatiewaarde van EUR 13.920.000. Deze herwaardering betreft een bedrag van EUR 3.526.309 waarvoor een belastinglatentie is opgenomen van EUR 705.261

Voorziening latente belastingverplichting

De inzake de herwaardering opgenomen belastinglatentie. De herwaardering bedroeg EUR 3.526.309 waarvan voor de latentie een percentage van 20% is meegenomen, zijnde EUR 705.261

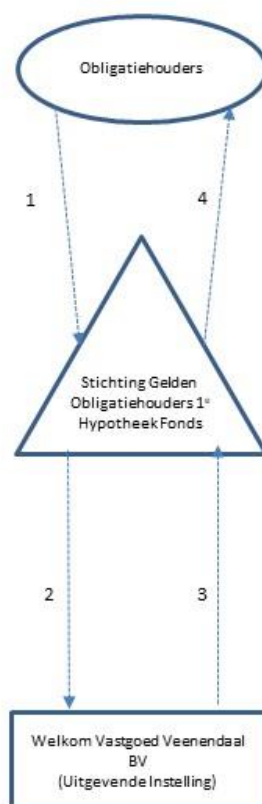
Hypothecaire lening

Dit betreft de Brugfinanciering waarvoor ter aflossing de Obligaties worden uitgegeven.

Achtergestelde leningen

Dit betreffen renteloze leningen die verstrekt zijn door de aandeelhouders van de Uitgevende Instelling (ten bedrage van EUR 700.000) en de verkoper van het Vastgoedobject (EUR 300.000). Op de leningen van de aandeelhouders rusten geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. Op de lening van de verkoper dient EUR 60.000 per jaar te worden afgelost.

7.2 Schematische weergave geldstromen



Toelichting op bovenstaande schematische weergave:

- 1) de individuele Obligatiehouders betalen de totale Hoofdsom van het aantal door haar te verwerven Obligaties-A op de rekening van Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds tegen uitgifte van de Obligaties-A;
- 2) De Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds zal met deze Hoofdsom namens de Uitgevende Instelling de bestaande Brugfinanciering in gedeelten aflossen. De notaris zal gelijktijdig de eerste aflossing het hypotheekrecht ten gunste van de Stichting Zekerheidsagent vestigen;
- 3) De maandelijkse rente die de uitgevende instelling betaald aan de Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds;
- 4) De maandelijkse rente die de Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds doorstort naar de Obligatiehouders;
- 5) De aflossing van de Obligatielening aan het eind van de looptijd die door de Uitgevende Instelling op de derdenrekening van de notaris of Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds wordt gestort;

- 6) Het doorbetalen van deze aflossing aan de individuele obligatiehouders door de notaris of Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds.

7.3 Geraamde kosten en financiering

Ter zake de Obligaties is sprake van de volgende kosten die voor rekening van de Uitgevende Instelling komen.

Plaatsingskosten

Deze plaatsingskosten zijn de kosten die aan Sheldon Invest worden vergoed ter zake de door haar bij beleggers te plaatsen Obligaties. Dit is een jaarlijkse vergoeding van 1% over de hoofdsom van de Obligatielening.

Kosten uit hoofde van de SLA

De Uitgevende Instelling is op basis van de SLA een jaarlijkse vergoeding van 0,26% over de hoofdsom van de Obligatielening. verschuldigd aan 1^e Hypotheek Fonds voor onder meer de uitoefening van haar werkzaamheden die verband houden met de structurering, plaatsing en uitgifte van de Obligatielening en het voeren van het statutaire bestuur van Stichting Obligatiehouders.

7.4 Exploitatieprognose

Let op: hierna wordt de exploitatieprognose weergegeven. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in deze paragraaf geprognosticeerde kosten en opbrengsten. De in deze paragraaf opgenomen prognose is uitsluitend illustratief van aard en er kunnen geen verdere rechten aan worden ontleend. Er heeft geen assurance plaatsgevonden door een (register)accountant op de kasstroomprognose. Alle bedragen in deze prognose zijn in EUR.

	2023	2024	2025	2026
Omzet				
verhuur woningen	927.411	957.762	990.138	1.023.647
verhuur commerciële ruimten	138.038	145.869	150.870	156.045
	1.065.449	1.103.631	1.141.008	1.179.692
Kosten				
kosten onroerend goed	190.364	199.882	209.876	220.370
algemene kosten	18.400	19.320	20.286	21.300
personeelskosten	50.000	50.000	50.000	50.000
financieringslasten	691.350	622.700	622.700	622.700
	950.114	891.902	902.862	914.370
 exploitatieresultaat	 115.335	 211.729	 238.145	 265.322

Toelichting op de exploitatieprognose

Verhuur woningen

De Uitgevende Instelling heeft een aantal verschillende wooneenheden variërend in grootte van 22 m2 tot 53 m2. De daarbij horende huurprijzen variëren tussen de EUR 630 en EUR 730 per maand. Naast de huur voor de woningen worden nog andere kosten in rekening gebracht. Deze kosten zijn onder te verdelen in voorschot water- en energiekosten (EUR 85 per maand) en servicekosten (EUR 195 per maand). De servicekosten hebben o.a. betrekking op:

- Huur meubilair en stoffering
- Bijdrage huismeester
- Verzekeringen
- Schoonmaak algemene ruimtes
- Tuinonderhoud
- Onderhoud installaties
- Administratiekosten

Een deel van de woningen (14 stuks) zijn onder één huurcontract verhuurd. De totale huursom hiervan bedraagt EUR 140.400 op jaarbasis. Daarnaast wordt een bedrag van EUR 14.014 in rekening gebracht als servicekosten en EUR 20.400 als voorschot voor water- en energiekosten

Voor zowel de huur als de servicekosten wordt verondersteld dat die jaarlijks met 3,5% stijgen.

Verhuur commerciële ruimten

De commerciële ruimten worden thans verhuurd onder 5 verschillende huurcontracten. Momenteel genereren die een huur van circa EUR 138.000 op jaarbasis. In de prognose wordt verondersteld dat deze huur met 3,5% op jaarbasis zal stijgen.

De Uitgevende Instelling heeft daarnaast zelf twee kantoorunits in gebruik, een derde staat momenteel leeg. In de prognose is verondersteld dat deze leegstaande unit in jaar 2 is verhuurd voor EUR 3.000 per jaar.

Kosten onroerend goed

Deze kosten hebben betrekking op het vastgoedobject en bestaan o.a. uit belastingen, verzekeringen, schoonmaak, vuilafvoer, onderhoud en elektra. Daarnaast is een bedrag van EUR 17.000 opgenomen voor frictieleegstand bij de woningen. In de prognose is verondersteld dat de kosten op jaarbasis met 5% stijgen.

Algemene kosten

Deze kosten hebben betrekking op de kosten die de vennootschap moet maken die echter niet direct aan het vastgoed zijn gerelateerd. Deze kosten bestaan uit bankkosten, accountant en advieskosten en onvoorziene kosten. In de prognose is verondersteld dat de kosten op jaarbasis met 5% stijgen.

Personeelskosten

Betreft de kosten voor het personeel in dienst van de vennootschap.

Financieringslasten

Dit betreft de rente op de Brugfinanciering en Obligatielening, alsmede de jaarlijkse vergoedingen voor Sheldon Invest en 1^e Hypotheek Fonds. In jaar 1 is verondersteld dat dit voor een half jaar de Brugfinanciering en een half jaar de Obligatielening betreft. In de daaropvolgende jaren is verondersteld dat de Brugfinanciering geheel is afgelost en de financieringslasten uitsluitend de Obligatielening betreffen.

7.5 Kenmerken van de Brugfinanciering

Op 15 december 2022 is door de Uitgevende Instelling de Brugfinanciering aangetrokken. De met de Brugfinanciering bijeenbrachte middelen zijn aangewend om het vastgoedobject aan te kopen. De rente op de Brugfinanciering bedraagt 8% op jaarbasis. De looptijd van de Brugfinanciering bedraagt naar verwachting 12 maanden en heeft een maximale looptijd van 4 jaar. De Obligatielening wordt uitgegeven ter aflossing van de Brugfinanciering.

HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN

Beleggers die overwegen om in te schrijven op de Obligaties-A worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum en in elk geval de in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Obligaties-A. Iedere belegger die mogelijk van plan is om te beleggen in de Obligatielening wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen voordat hij/zij een beleggingsbeslissing neemt.

Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Obligaties-A die worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling.

De in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk kunnen voordoen. De Uitgevende Instelling kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk gaan voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van de Uitgevende Instelling en daarmee de waarde van de Obligaties-A negatief beïnvloeden.

De continuïteit van de Uitgevende Instelling is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Uitgevende Instelling of die de Uitgevende Instelling thans van minder (materieel) belang acht, kunnen de financiële positie van de Uitgevende Instelling en daarmee de waarde van de Obligaties-A mogelijk negatief beïnvloeden.

De in dit Hoofdstuk hierna beschreven risico's zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- *risico's verbonden aan de aard van de Obligaties-A en (de structuur van) de Obligatielening (paragraaf 8.1);*
- *risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling en de door haar gedreven onderneming (paragraaf 8.2);*
- *risico's verbonden aan het onderpand (en het daarmee verbonden Tweede Recht van Hypotheek) (paragraaf 8.3);*
- *overige risico's (paragraaf 8.4); en*
- *factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan de Obligaties-A verbonden marktrisico in te schatten (paragraaf 8.5).*

8.1 Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties-A en (de structuur van) de Obligatielening

Rentebetalingrisico op de Obligaties-A

Gedurende de Looptijd dragen de Obligaties-A Rente over hun uitstaande Hoofdsom. Deze rentebetalingverplichting rust op de Uitgevende Instelling. De Rente wordt voldaan uit de kasstromen van de (dochterondernemingen van de) Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling loopt een ondernemersrisico. Het kan door één of meer factoren, waaronder het manifesteren van één of meer van de navolgende risico's, het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om geheel of gedeeltelijk aan deze rentebetalingverplichting te kunnen

voldoen. Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties-A worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Obligaties-A worden onderhouden door de Uitgevende Instelling. De eigendom van de Obligaties-A kan uitsluitend worden overgedragen met medewerking van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om naar eigen inzicht haar medewerking te weigeren aan het overdragen van de Obligaties-A aan derden.

Het risico bestaat dat de Obligaties-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat de Uitgevende Instelling haar medewerking weigert aan het overdracht van Obligaties-A en/of dat een Obligatiehouder die zijn Obligaties-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waarderingsrisico

Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd de waarde van de Obligaties-A niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat geen openbare koers voor de Obligaties-A wordt gevormd en er geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties-A plaatsvindt. Ook bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties-A, een waarde aan de Obligaties-A wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties-A) de Obligaties-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) A wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Aflossingsrisico

De Looptijd van de Obligaties-A bedraagt maximaal vier (4) jaar, voor alle Obligaties-A te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum. De Obligaties-A worden afgelost tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar nog niet betaalde Rente. De aflossingsverplichting rust op de Uitgevende Instelling. Het kan door één of meer omstandigheden - waaronder (i) het manifesteren van één of meer van de in dit Hoofdstuk beschreven risico's, of (ii) een gebrek aan vrij kasstromen waardoor géén tussentijdse reserveringen kunnen worden gedaan ten behoeve van de aflossing van de Obligatielening dan wel (iii) dat herfinanciering niet (geheel) mogelijk is, of (iv) om welke andere reden dan ook - het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende

Instelling niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Obligaties-A in waarde dalen en/of niet of niet volledig worden afgelost.

Het risico van Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 3 jaar, voor alle Obligaties-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum, de Obligaties-A geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen (Vervroegde Aflossing), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 30 dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van de Vervroegde Aflossing dient te bevatten. Bij Vervroegde Aflossing dienen Obligatiehouders ermee rekening te houden dat zij vroegtijdig de ingelegde gelden terug ontvangen en vanaf dat moment geen rente-inkomsten meer ontvangen. Bij een Vervroegde Aflossing is de Uitgevende Instelling eveneens géén boeterente verschuldigd aan de Obligatiehouders.

Bij Vervroegde Aflossing van Obligaties-A bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en/of uiteindelijk met een lager rendement genoegen moet nemen dan het rendement dat zou zijn behaald indien de Obligaties-A niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico van afhankelijkheid Stichting Zekerheidsagent van haar bestuursleden

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door Stichting Zekerheidsagent. De rechten van de Obligatiehouders in verband met de zekerheden die in verband met de Obligatielening ten gunste van Stichting Zekerheidsagent zullen worden gevestigd, worden uitgeoefend door Stichting Zekerheidsagent in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte Obligatielening. Stichting Zekerheidsagent zal de zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de statuten van Stichting Zekerheidsagent en de Trustakte Obligatielening, door een besluit van het bestuur van Stichting Zekerheidsagent worden ontslagen. Ook is een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent op grond van de Trustakte Obligatielening bevoegd om zijn functie neer te leggen (vrijwillig defungeren) door kennisgeving aan Stichting Zekerheidsagent, Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 90 dagen.

Het bestuur van Stichting Zekerheidsagent bestaat uit ten minste één (1) bestuurder. Benoeming van bestuurders geschiedt door het bestuur van Stichting Zekerheidsagent. Echter, indien er geen bestuurders in functie zijn dan is het bestuur onbevoegd om bestuurders te benoemen en dan is de Uitgevende Instelling bevoegd één of meer bestuurders te benoemen met instemming van de Vergadering. Indien er een vacature is en deze niet is vervuld binnen drie maanden op de wijze als hiervoor beschreven, dan kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende één of meer bestuurders benoemen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van Stichting Zekerheidsagent of het niet verkrijgen van instemming van de Vergadering kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

8.2 Risico's eigen aan de Uitgevende Instelling, en haar onderneming

Tegenpartijenrisico

Het kan voorkomen dat tegenpartijen van de Uitgevende Instelling hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de Uitgevende Instelling minder dan verwacht zullen zijn. Zoals elke onderneming, loopt de Uitgevende Instelling het risico dat een tegenpartij in een situatie kan komen te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van een insolvable tegenpartij.

Niet-nakoming door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar Bestuur

Feitelijk is het functioneren en opereren van de Uitgevende Instelling afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van haar statutaire bestuurders, alsmede van mevrouw C.J. Schuurman. Het wegvallen van één of meer van deze personen zou kunnen betekenen dat die specifieke kennis en ervaring verloren gaat. Dit kan op de korte dan wel de langere termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Uitgevende Instelling. Dit kan vervolgens een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Bovengenoemde risico's zouden tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders, nu zij door de concentratie van haar activiteiten volledig afhankelijk hiervan is.

Concurrentierisico

De markt voor de commercieel vastgoed is zeer omvangrijk en kent een aantal andere grote spelers - zowel nationaal als internationaal - op de Nederlandse markt, die als directe concurrenten van de Uitgevende Instelling kunnen worden gezien. Het risico bestaat dat deze concurrenten op enig moment succesvoller zijn in het aantrekken van huurders voor commerciële ruimte dan de Uitgevende Instelling. Hierdoor zou de Uitgevende Instelling niet in staat kunnen zijn om voldoende huuropbrengsten te realiseren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Kostenrisico

De geprognoseerde kosten van de Uitgevende Instelling en/of haar dochterondernemingen zijn gebaseerd op contractuele, publieke en ervaringsgegevens. In haar prognose is de Uitgevende Instelling uitgegaan van een verandering van de kosten van 5% op jaarbasis en een verandering van de huuropbrengsten met 3,5% op jaarbasis. De werkelijke kosten kunnen hoger zijn en/of de werkelijke opbrengsten lager, waardoor het resultaat negatief wordt beïnvloed. Dit zou een

beperking tot gevolg kunnen hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Reputatierisico

De Uitgevende Instelling kan door één of meer omstandigheden negatief in het nieuws komen. Dit kan ertoe leiden dat de Uitgevende Instelling in haar naam en reputatie worden aangetast. Een mogelijk gevolg hiervan is dat huurders niet meer wensen te huren van de Uitgevende Instelling. Hierdoor zou de Uitgevende Instelling niet in staat kunnen zijn de door haar verwachte resultaten te realiseren. Dit kan tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Faillissementsrisico

Voor Obligatiehouders bestaat het risico van faillissement en/of surséance van betaling van de Uitgevende Instelling. Indien een faillissement en/of surséance van betaling zich zou voordoen, verwezenlijkt het rentebetelings- en aflossingsrisico (zoals hiervoor is opgenomen).

8.3 Risico's verbonden aan het onderpand (en het daarmee verbonden Tweede Recht van Hypotheek)

Algemeen

Indien de Uitgevende Instelling (al dan niet als gevolg van het materialiseren van één of meer van de in dit Hoofdstuk genoemde risico's) niet langer in staat is om aan haar betalingsverplichtingen onder de Obligatielening te voldoen, zal Stichting Zekerheidsagent conform de bepalingen in de Trustakte Obligatielening over kunnen gaan tot uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek dat is gevestigd op het Vastgoedobject. Indien de Brugfinanciering nog niet volledig is afgelost en als gevolg hiervan het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers voortduurt, dienen de voorschriften en eventuele bijbehorende restricties in acht te worden genomen als Stichting Zekerheidsagent tot uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek wenst over te gaan. Dit kan Stichting Zekerheidsagent doen naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent (30%) van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligaties. Indien de Brugfinanciering nog gedeeltelijk uitstaat gelden voor Stichting Zekerheidsagent dezelfde voorschriften onder de Brugfinanciering. Bij het uitwinnen van het onderpand kunnen zich de verschillende risico's voordoen die in deze paragraaf verder worden beschreven. De beschreven risico's zijn niet limitatief van aard en gedurende de Looptijd kunnen zich risico's voordoen die op voorhand niet voorzien waren en/of konden worden voorzien.

Risico van onvoldoende onderpand

Het risico bestaat dat de waarde van het Vastgoedobject waar het Tweede Recht van Hypotheek op wordt gevestigd in een executiescenario niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening tegenover de Obligatiehouders. Bij een daadwerkelijke uitwinning van het Vastgoedobject door Stichting Obligatiehouders kan immers blijken dat de verkoop- dan wel uitwinningsopbrengst onvoldoende blijkt om alle verplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen, bijvoorbeeld in het geval dat er op het moment van executieverkoop van het Vastgoedobject er geen of nauwelijks een markt voor blijkt te zijn. Het intreden van dit risico kan tot gevolg hebben dat, na de uitwinning van het door Stichting

Zekerheidsagent ten behoeve van de Obligatiehouders door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek, een (aanzienlijk) financieel tekort resteert, als gevolg waarvan de vorderingen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening (betaling Rente en terugbetaling Hoofdsom) niet meer kunnen worden voldaan. In dit verband wordt ook gewezen op het hierna volgende beschreven risico.

8.4 Overige risico's

Recessierisico

De economische vooruitzichten zijn op dit moment niet positief en erg onzeker. Op mondiaal niveau maar ook binnen Nederland wordt gekampt met onder meer hoge inflatie, grondstoffentekort en een oorlog in Oekraïne. Dergelijke omstandigheden kunnen tot een economische recessie leiden. Hoe diep deze recessie zal zijn, en daarmee ook de gevolgen ervan, laat zich moeilijk voorspellen. Wel valt te verwachten dat de koopkracht achteruit zal gaan (die overigens op dit moment ook al achteruit gaat), wat tevens gevolgen zal hebben voor de vastgoedmarkt. De huizenprijzen kunnen bijvoorbeeld afkoelen of zelfs sterker dalen, maar ook het besteedbare inkomen voor huurders die een huurwoning zoeken kan als gevolg van een recessie, in het bijzonder in combinatie met inflatie, verminderen. Afhankelijk van de wijze waarop het recessierisico intreedt, kan dit voor de Uitgevende Instelling tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling geconfronteerd wordt met oplopende betalingsachterstanden van huurders. Indien dit recessierisico zich manifesteert kan dit, afhankelijk van de wijze waarop het risico intreedt, tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling op enig moment wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening.

Duurzaamheidsrisico's

Diverse wet- en regelgeving is relevant voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid van vastgoed, verschillende klimaatrisico's en marktontwikkelingen ten aanzien van vastgoed. Hieruit volgt dat de mate van duurzaamheid en klimaatrisico's steeds meer impact krijgen op de waarde en daarmee op de financierbaarheid van vastgoed. Investeren in duurzaamheid voor bestaand vastgoed vergroot de financierbaarheid en maakt de kans op het verkrijgen van een financiering met gunstige condities groter. Duurzaamheidsregels worden doorlopend aangescherpt, waardoor de Uitgevende Instelling in de toekomst kan worden geconfronteerd met extra duurzaamheidsmaatregelen die zij moet nemen voor haar Vastgoedobject. Deze maatregelen laten zich op dit moment niet goed voorspellen en daarnaast is nog niet duidelijk welke kosten het doorvoeren van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen met zich brengt. In een negatief scenario kan dit betekenen dat de Uitgevende Instelling voor het door haar gehouden Vastgoedobject zal worden geconfronteerd met hoge kosten voor het doorvoeren van deze duurzaamheidsmaatregelen. Het intreden van dit risico zal de financiële positie van de Uitgevende Instelling in negatieve zin beïnvloeden en consequenties kunnen hebben voor haar vrije kasstromen, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op de Uitgevende Instelling en op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De Uitgevende Instelling kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van

de belegging is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van de Uitgevende Instelling waaronder die van de Obligatielening is niet vooraf afgestemd met de belastingdienst. Indien de belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Algemene juridische risico's

De Uitgevende Instelling loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt de Uitgevende Instelling de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer de Uitgevende Instelling in het gelijk wordt gesteld. Dit risico kan tot gevolg hebben dat de mogelijkheden voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen, beperkt worden.

Politiek

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen de Uitgevende Instelling mogelijk beperkt om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te kunnen voldoen.

8.5 Factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan de Obligaties-A verbonden marktrisico in te schatten

De Obligaties-A zijn niet voor alle beleggers een geschikte investering. Iedere potentiële belegger in de Obligaties-A moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden. Meer in het bijzonder dient iedere potentiële belegger onder meer:

- voldoende kennis en ervaring van beleggen in Obligaties-A te hebben en kennis te hebben van de markt waarop de Uitgevende Instelling zich begeeft om de Obligaties-A, de voor- en nadelen van het investeren in de Obligaties-A en de informatie die (door middel van

verwijzing) is opgenomen in dit Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en Trustakte Obligatielening op waarde te kunnen beoordelen;

- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in de Obligaties-A te kunnen beoordelen, evenals de invloed hiervan op zijn totale beleggingsportefeuille;
- in algemene zin een zeer offensief beleggingsprofiel te hebben. De Obligaties-A zijn niet geschikt voor beleggers met een neutraal tot een (zeer) defensief risicoprofiel;
- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in de Obligaties-A, waaronder begrepen de gevolgen van het intreden van risico's verband houdende met zijn belegging, waarbij deze – in het ergste geval – zijn inleg en opvorderbaar, maar niet uitgekeerd, rendement volledig kan kwijtraken;
- de voorwaarden bij de Obligaties-A volledig te begrijpen; en
- in staat zijn om (zelfstandig of met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de belegging kunnen beïnvloeden, alsmede het vermogen om daarmee verband houdende risico's te dragen.

De Uitgevende Instelling, 1^e Hypotheekfonds en/of Sheldon Invest spelen geen rol bij de beoordeling van de bovengenoemde factoren.

Tendensen

Er zijn geen gegevens over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste in het lopende Boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling.

Geen wijziging van betekenis in de financiële- of handelspositie

Sinds de laatst gepubliceerde en gecontroleerde jaarrekening van de Uitgevende Instelling heeft zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Uitgevende Instelling en de groep waartoe de Uitgevende Instelling behoort.

Corporate Governance Code

Aangezien de Nederlandse corporate governance code slechts van toepassing is op vennootschappen met statutaire zetel in Nederland waarvan aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot de officiële notering van een van overheidswege erkende gereguleerde markt (effectenbeurs), past de Uitgevende Instelling (niet beursgenoteerd) deze code niet toe.

Potentiële tegenstrijdige belangen

Voor een beschrijving van (potentiële) belangenconflicten wordt verwezen naar hoofdstuk 6.7.

Procedures

Er zijn 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.

Cijfers

Alle cijfers in dit Informatiememorandum zijn niet gecontroleerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

HOOFDSTUK 10 FISCALE ASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt informatie over de fiscale aspecten die samenhangen met de uitgifte van Obligaties door de Uitgevende Instelling. De fiscale aspecten zijn opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie in Nederland. Veranderingen in (toekomstige) inzichten van de Belastingdienst of in (toekomstige) wijzigingen in wettelijke regelingen zijn voor rekening en risico van de Obligatiehouder. De fiscale aspecten zijn niet uitputtend beschreven. De informatie in dit hoofdstuk vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de Obligatiehouder maar is een algemene beschrijving.

De informatie in dit hoofdstuk is van toepassing op het belastingjaar 2022. Dit hoofdstuk geldt voor inwoners van Nederland, die binnenlands belastingplichtig zijn volgens de Wet op de inkomstenbelasting 2001. Uitgangspunt is dat de Obligatiehouders in Nederland woonachtige particulieren zijn, die de Obligaties tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen. Ook de fiscale uitgangspunten worden toegelicht in het geval de Obligatiehouder een rechtspersoon is, die in Nederland is gevestigd en aan de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is onderworpen en die niet onder een speciaal fiscaal regime vallen. Op grond van het huidige Nederlandse (belasting-)recht kan worden gesteld dat inkomsten uit hoofde van de Obligaties niet onderworpen zijn aan Nederlandse dividendbelasting of Nederlandse bronbelasting. De fiscale gevolgen zijn voor een particuliere individuele Obligatiehouder, afhankelijk van zijn individuele fiscale positie. De toekomstige Obligatiehouders die tot aanschaf van de Obligaties willen overgaan, wordt geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden en het algemene karakter van de beschreven fiscale aspecten, hun (persoonlijk) fiscale adviseur(s) te raadplegen over de gevolgen voor hun fiscale verplichtingen.

Deelname door natuurlijke personen

Belastingheffing van natuurlijke personen vindt plaats door middel van een boxenstelsel (Box 1, 2 en 3). Box 1 bevat het inkomen uit werk en woning. In Box 2 wordt het inkomen uit aanmerkelijk belang in de heffing betrokken en in box 3 het forfaitair rendement uit sparen en beleggen. Obligatiehouders die met hun privé vermogen als natuurlijk persoon de Obligaties hebben aangekocht, worden voor de inkomstenbelasting belast in box 3, uitzonderingen daargelaten. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. In 2022 bedraagt het forfaitaire rendement tussen de 1,82% en 5,53%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het heffingsvrij vermogen bedraagt € 50.650 (voor partners € 101.300). Het tarief bedraagt 31%. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast. Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

Deelname door rechtspersonen

Voor Obligatiehouders die kwalificeren als vennootschapsbelastingplichtige persoon, bijvoorbeeld een besloten vennootschap, zullen de voordelen en de kosten die samenhangen met de Obligaties onderdeel vormen van de belastinggrondslag voor de vennootschapsbelasting. In 2022 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 25,8%. Voor het deel van de belastbare winst tot EUR 395.000,- is het percentage van 25,8% verlaagd tot 15%. Indien de Obligaties zijn gefinancierd met vreemd vermogen is de rente op dit vreemde vermogen in beginsel fiscaal aftrekbaar, uitzonderingen daargelaten. Bij enige twijfel omtrent de aftrekbaarheid van deze rente, wordt

geadviseerd te overleggen met een fiscaal adviseur. De ontvangen rente van Obligaties is onderdeel van de belastbare winst. Eventuele winsten of verliezen op de Obligaties vallen eveneens in het belastbare resultaat. De waarde van de Obligaties dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling van de Obligaties kan ten laste van het resultaat worden gebracht. Wanneer deze waarde vervolgens weer stijgt, dient de waardestijging ook weer tot het resultaat te worden gerekend tot de oorspronkelijke kostprijs is bereikt. Waardestijgingen boven de kostprijs hoeven pas tot het resultaat te worden gerekend bij daadwerkelijke realisatie.

Schenk- en erfbelasting

Bij overlijden van een in Nederland wonende houder van Obligaties of bij schenking van Obligaties, is de waarde in het economisch verkeer van de Obligatie onderworpen aan de heffing van de Nederlandse schenk- en erfbelasting. De hoogte van dit tarief, alsmede eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de totale hoogte van de erfrechtelijke verkrijging en/of schenking en de mate van verwantschap.

HOOFDSTUK 11 JURIDISCHE ASPECTEN

11.1 Voorwaarden verbonden aan (de aanbidding en uitgifte van) de Obligaties

11.1.1 Algemeen

De Obligatielening bestaat uit Obligaties-A en Obligaties-B (samen aangeduid als Obligaties). Dit Informatiememorandum wordt uitgebracht in verband met de aanbidding en uitgifte door de Uitgevende Instelling van maximaal 249 Obligaties-A aan het publiek in Nederland elk met een nominale waarde van EUR 20.000,- per stuk en met een minimale afname van één (1) Obligatie-A. De totale omvang van Obligaties-A bedraagt maximaal EUR 4.980.000,-.

Obligaties-B. worden door de Uitgevende Instelling in een separate aanbidding aangeboden en uitgegeven, waarbij in totaal maximaal 184 Obligaties-B worden uitgegeven. Indien zowel alle Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling aan Obligatiehouders worden uitgegeven, zal de totale omvang van de Obligatielening maximaal EUR 9.580.000,- bedragen.

Op de Obligaties-A zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage I 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 Obligatielening, zoals opgenomen in Bijlage II bij dit Informatiememorandum. Zowel de Obligatievoorwaarden als de Trustakte Obligatielening zijn beschikbaar gesteld op de website van Sheldon Invest (www.sheldoninvest.nl).

Op de Obligatievoorwaarden, respectievelijk de Trustakte Obligatielening, is Nederlands recht van toepassing.

11.1.2 Bestemming van de opbrengst

De opbrengst van de Obligatielening zal door de Uitgevende Instelling worden aangewend ter herfinanciering van de Brugfinanciering.

11.1.3 Status, rangorde, intercrediteurenafspraken

Status

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van Obligaties-A vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders. Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie. Er wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen Obligaties-A en Obligaties-B.

Rangorde

Alle vorderingen van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening zijn ten minste van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige vorderingen van de concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling, waaronder begrepen alle vorderingen van de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering.

Vorderingen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening zullen op Aanvangsdatum worden versterkt met een zakelijke zekerheidsrecht in de vorm van het Recht van Tweede Hypotheek. Indien met de opbrengsten van de Obligatielening de Brugfinanciering op Aanvangsdatum (of een later gelegen Relevante Uitgiftedatum) volledig kan worden afgelost, als gevolg waarvan het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers komt te vervallen, schuift het Tweede Recht van Hypotheek op in rang en wordt dit een recht van eerste hypotheek dat is gevestigd ten behoeve van de Obligatiehouders onder de Obligatielening. Als de Obligatielening niet volledig wordt uitgegeven en als gevolg daarvan de Brugfinanciering niet volledig kan worden afgelost, blijft het Recht van Tweede Hypotheek tweede in rang en hebben de Obligatiehouders het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers voor zich te dulden.

Intercrediteurenafspraken op basis van Intercrediteuren Overeenkomst

Om het wettelijke rangordeverschil tussen het Eerste Recht van Hypotheek en Tweede Recht van Hypotheek (en/of eventuele andere zekerheidsrechten in datzelfde verband), en daarmee de zekerheidspositie van de Obligatiehouders ten opzichte van de Brugfinanciers, in de praktijk zoveel mogelijk weg te nemen, zal Stichting Zekerheidsagent een Intercrediteuren Overeenkomst aangaan met de Brugfinanciers. Op basis van de Intercrediteuren Overeenkomst worden eventuele opbrengsten uit hoofde van de uitwinning van één of meer zekerheidsrechten die dienen ter versterking van de positie van de Obligatiehouders (zoals het Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder deze partijen met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.

11.1.4 Looptijd van de Obligatielening

De Looptijd bedraagt maximaal vier (4) jaar, voor alle Obligaties-A te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum.

11.1.5 De Rente, boete(rente)s en Waarborgsom

Betaling van Rente

Alle Obligaties-A dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum Rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 5% enkelvoudig per jaar.

De Rente wordt per kalendermaand achteraf betaalbaar gesteld en wel steeds op de derde (3^e) werkdag na ommekomst van een kalendermaand (elk een Rentebetalingdatum), met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Rente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling van de Rente.

De Obligaties-A houden op Rente te dragen met ingang van de datum waarop de volledige Hoofdsom onvoorwaardelijk en onherroepelijk is terugbetaald.

De Waarborgsom

De Uitgevende Instelling stort uiterlijk twee (2) werkdagen voor de uitgifte van de (eerste) Obligaties, zijnde de Aanvangsdatum van de Obligatielening, de Waarborgsom op de derdengeldenrekening van Stichting Obligatiehouders (in juridische zin gehouden door haar stichting derdengelden) ter grootte van EUR 41.833, wat neerkomt op één maand Rente en waarbij wordt uitgegaan van de volledige uitgifte van de Obligatiehouders. De Waarborgsom strekt tot waarborg van de Obligatiehouders voor één maand betaling van Rente door de Uitgevende Instelling. Indien de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd op enig moment in gebreke is met tijdige betaling van Rente, is Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom aan te wenden om ervoor te zorgen dat betreffende verschuldigde Rente alsnog zo spoedig mogelijk kan worden voldaan aan de Obligatiehouders. Dit doet Stichting Obligatiehouders binnen drie (3) werkdagen na de Rentebetaldingsdatum waarop tijdige betaling door de Uitgevende Instelling uitbleef. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders (een deel van) de Waarborgsom heeft aangewend ter betaling van Rente aan de Obligatiehouders, is de Uitgevende Instelling op eerste schriftelijk verzoek van Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom volledig aan te zuiveren.

11.1.6 Aflossing van de Obligatielening

Reguliere aflossing

De Uitgevende Instelling lost – tenzij sprake is van Vervroegde Aflossing - de Obligaties-A na 4 jaar, te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum, af tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen naar onbetaalde Rente.

Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 3 jaar, voor alle Obligaties-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum, de Obligaties-A te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen (de Vervroegde Aflossing), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 30 dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van de Vervroegde Aflossing dient te bevatten.

Ingeval sprake is van een Vervroegde Aflossing is de Uitgevende Instelling géén boeterente verschuldigd aan de Obligatiehouders.

11.1.7 Betalingen / uitkeringen ter zake de Obligaties-A

Betalingen ter zake de Obligaties-A door of namens de Uitgevende Instelling geschieden in euro's. De Uitgevende Instelling draagt (indachtig het volgende lid) via Stichting Obligatiehouders en/of via een door Stichting Obligatiehouders in te schakelen notaris zorg voor betalingen uit hoofde van de Obligatielening aan de Obligatiehouders.

Stichting Obligatiehouders fungeert onder de Obligatielening onder meer als 'betaalagent'. Dit houdt in dat de betalingen die verband houden met de Obligatielening (Hoofdsom, Rente, (vervroegde) aflossing en eventuele overige (slot)uitkeringen) via Stichting Obligatiehouders (door gebruikmaking van de aan haar gelieerde stichting derdengelden) of via een door Stichting

Obligatiehouders in te schakelen notaris (uitsluitend daar waar het de betaling van de Hoofdsom en/of (vervroegde) aflossing betreft) worden doorbetaald aan de begunstigde. In dat kader draagt de Uitgevende Instelling zorg voor rechtstreekse betalingen uit hoofde van de Obligaties-A aan Stichting Obligatiehouders (dan wel de aangewezen notaris), door overmaking daarvan naar een door Stichting Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland die door haar stichting derdengelden wordt aangehouden (dan wel de derdengeldenrekening van de betrokken notaris). Stichting Obligatiehouders (voor haar de stichting derdengelden) respectievelijk de betrokken notaris zal deze gelden na ontvangst direct doorbetalen aan de respectieve Obligatiehouders.

Bedragen ontvangen door Stichting Obligatiehouders (voor haar de stichting derdengelden) uit hoofde van of in verband met deze Trustakte Obligatielening en (de uitwinning van) het Tweede Recht van Hypotheek worden aangewend in de volgende volgorde en, voor zover van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de Intercrediteuren Overeenkomst:

- 1) de betaling van alle kosten van Stichting Zekerheidsagent, inclusief alle kosten die verband houden met het veiligstellen en/of uitwinnen van het door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek en alle andere kosten - die niet vallen onder de Parallele Vordering - die door de Uitgevende Instelling verschuldigd zijn aan Stichting Zekerheidsagent;
- 2) de betaling van vorderingen van Stichting Zekerheidsagent onder de Parallele Vordering die betrekking hebben op de verschuldigde maar nog niet betaalde Rentes onder de Obligatielening;
- 3) de betaling van vorderingen van Stichting Zekerheidsagent onder de Parallele Vordering die betrekking hebben op terugbetaling aan de Obligatiehouders van de op dat moment totale Hoofdsom van uitstaande Obligaties-A onder de Obligatielening; en tot slot
- 4) de betaling van eventuele restantbedragen aan de Uitgevende Instelling, maar niet voordat alle vorderingen van alle Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering volledig zijn voldaan.

11.1.8 Overdracht van de Obligaties-A

De Obligaties-A zijn direct overdraagbaar. De Obligaties-A worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake van een overdracht van Obligaties-A aan (rechts)personen woonachtig of gezeteld buiten Nederland.

De eigendom van een Obligatie kan uitsluitend worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Uitgevende Instelling én Stichting Obligatiehouders. Van de mededeling wordt door Stichting Obligatiehouders melding gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit het Register. Het voorgaande geldt ook voor de vestiging van een beperkt recht op de Obligaties-A.

De Obligaties-A worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties-A.

11.1.9 Verzuim van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening

In bepaalde gevallen kan sprake zijn van verzuim van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening. Enkele belangrijke verzuimgronden worden hierna beschreven. Voor een volledig overzicht van alle verzuimgronden wordt verwezen naar artikel 13 van de Obligatievoorwaarden.

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

- A. de Uitgevende Instelling in gebreke blijft ter zake de terugbetaling van (een deel van) de Hoofdsom en deze nalatigheid ten minste tien (10) dagen voortduurt, te rekenen vanaf de dagtekening van de ingebrekestelling die in dit verband door Stichting Obligatiehouders aangetekend aan de Uitgevende Instelling is toegezonden; of
- B. geen Rente wordt betaald op de Obligaties-A en de betreffende nalatigheid ten minste tien (10) dagen voortduurt, te rekenen vanaf de dagtekening van de ingebrekestelling die in dit verband door Stichting Obligatiehouders aangetekend aan de Uitgevende Instelling is toegezonden; of
- C. de Uitgevende Instelling een andere materiële verplichting op grond van de Obligatielening niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste tien (10) dagen, te rekenen vanaf de dagtekening van de ingebrekestelling die in dit verband door Stichting Obligatiehouders aangetekend aan de Uitgevende Instelling is toegezonden; of
- D. een door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening gegeven zakelijke zekerheid voor één of meer Obligatie(s) A uitwinbaar wordt; of
- E. de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surséance of schuldsanering met betrekking tot de Uitgevende Instelling bij de rechter is ingediend, 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.

Indien ter zake de Obligaties-A sprake is van verzuim zal Stichting Obligatiehouders naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientig procent (25%) van de totale Hoofdsom aan alle op dat moment uitstaande Obligaties, de Obligatielening (inclusief Hoofdsom en Rente) per direct mogen opeisen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening.

11.1.10 Register van Obligatiehouders

Stichting Obligatiehouders houdt namens de Uitgevende Instelling het Register aan. Daarin zijn de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer (IBAN) in Nederland, en het aantal Obligaties-A met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties-A van de Obligatiehouders opgenomen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties-A, met vermelding van het aantal Obligaties-A waarop zij rechten hebben en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.

Stichting Obligatiehouders houdt en beheert voor haar eigen rekening en risico het Register, voert daarin alle noodzakelijke wijzigingen door en verricht in dit verband voorts alle werkzaamheden die noodzakelijk of nuttig zijn ter uitvoering van deze Trustakte Obligatielening en/of de Obligatievoorwaarden.

11.1.11 Vergadering van Obligatiehouders

Een Vergadering zal worden gehouden (i) indien Stichting Obligatiehouders dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling; (iii) op schriftelijk verzoek van de Stichting Zekerheidsagent of (iv) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent 30% van de totale Hoofdsom aan alle op dat moment uitstaande Obligaties. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet de te behandelen onderwerpen bevatten.

De Vergadering zal worden uitgeschreven door Stichting Obligatiehouders. Stichting Obligatiehouders roept de Vergadering uiterlijk binnen één (1) maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de Vergadering ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, alsmede een begeleidende toelichting daarop en tevens de plaats waar de Vergadering zal worden gehouden. Deze oproepingsbrief wordt per e-mail naar van de individuele Obligatiehouders verstuurd.

Op een Vergadering zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de Vergadering.

11.1.12 De Corresponderende Verplichtingen, de Parallele Vordering en het Tweede Recht van Hypotheek

De Corresponderende Verplichtingen en de Parallele Vordering

De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om aan Stichting Zekerheidsagent een bedrag te betalen dat gelijk is aan het totaal van bedragen die zij van tijd tot tijd verschuldigd is aan de Obligatiehouders (de Corresponderende Verplichtingen). Stichting Zekerheidsagent zal als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben tegenover de Uitgevende Instelling tot nakoming door de Uitgevende Instelling van al haar (betalings-) verplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening (de Parallele Vordering) en tevens naar eigen goeddunken – maar te allen tijde met inachtneming van de belangen van de Obligatiehouders – over de rechten van die Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden, kunnen beschikken.

De Parallele Vordering is steeds gelijktijdig opeisbaar indien en voor zover de daarmee Corresponderende Verplichtingen onder de Obligatielening opeisbaar zijn. Iedere kwijting die aan de Uitgevende Instelling van tijd tot tijd wordt verleend ter zake van een betaling aan de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligaties, zal tevens hebben te gelden als een kwijting aan de Uitgevende Instelling ter zake van de betreffende betaling onder de Parallele Vordering (en *vice versa*).

Een bedrag dat door de Uitgevende Instelling is voldaan met betrekking tot de Corresponderende Verplichtingen aan de Obligatiehouders ontslaat de Uitgevende Instelling voor hetzelfde bedrag van diens verplichting uit hoofde van de daarmee samenhangende Parallele Vordering. Een bedrag dat door de Uitgevende Instelling is voldaan met betrekking tot de Parallele Vordering aan Stichting Zekerheidsagent, ontslaat de Uitgevende Instelling voor hetzelfde bedrag van diens verplichting uit hoofde van de daarmee samenhangende Corresponderende Verplichtingen. De gelden, die de Obligatiehouders verkrijgen met toepassing van artikel 5 van deze Trustakte Obligatielening, zullen de Uitgevende Instelling bevrijden van de betaling van deze gelden aan Stichting Zekerheidsagent onder de Parallele Vordering. Het totale uitstaande bedrag onder de Parallele Vordering zal in geen geval meer bedragen dan het totale uitstaande bedrag onder de daarmee samenhangende Corresponderende Verplichtingen.

Het Tweede Recht van Hypotheek

De Parallele Vordering van Stichting Obligatiehouders zal worden versterkt door het Tweede Recht van Hypotheek op het Vastgoedobject dat ten overstaan van een notaris door de Uitgevende Instelling en ten behoeve van de Stichting Zekerheidsagent zal worden gevestigd op de dag waarop de uitgifte van de eerste Obligaties onder de Obligatielening plaatsvindt, voor een bedrag van EUR 9.580.000 te vermeerderen met rente en kosten, welke zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale Hoofdsom van Obligaties onder de Obligatielening. De concept hypotheekakte in verband met de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum.

Voor een nadere toelichting van de verhouding tussen het Tweede Recht van Hypotheek en het Eerste recht van Hypotheek Brugfinanciering wordt ook verwezen naar Hoofdstuk 4.1.

Stichting Zekerheidsagent zal dit Tweede Recht van Hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen, evenwel met inachtneming van het bepaalde in de Obligatievoorwaarden, deze Trustakte Obligatielening en de hypotheekakte waarmee het Tweede Recht van Hypotheek is gevestigd.

Met betrekking tot de zekerheidsstelling door de Uitgevende Instelling via het Tweede Recht van Hypotheek wordt ook gewezen op de risico's die hiermee verband houden, zoals opgenomen in paragraaf 8.3 van dit Informatiememorandum.

11.1.13 Geen rechtstreekse en zelfstandige acties en/of vorderingsrechten van Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling

Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties tegenover de Uitgevende Instelling instellen.

De (vorderings-)rechten van Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door Stichting Zekerheidsagent, met uitzondering van die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd.

11.2 Wet op het financieel toezicht (Wft)

Geen prospectusplicht voor de aanbieding van de Obligaties-A

Op basis van artikel 3 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Obligaties-A, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld. In Nederland is de AFM de bevoegde instantie om een prospectus goed te keuren.

De Uitgevende Instelling is voor de aanbidding van de Obligatielening echter niet gehouden *casu quo* vrijgesteld van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft (in verbinding met artikel 3 lid 2 Prospectusverordening en artikel 5:4 Wft) genoemde "<EUR 5 miljoen-vrijstelling" van toepassing is. Deze vrijstelling geldt voor aanbiedingen aan het publiek voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbidding waarbij de totale tegenwaarde van de aanbidding binnen de Europese Economische Ruimte, berekend per categorie en over een periode van twaalf maanden, minder dan EUR 5 miljoen bedraagt. Aangezien de totale tegenwaarde van de aanbidding van de Obligaties-A minder dan EUR 5 miljoen bedraagt en de totale tegenwaarde van de aanbiedingen van Obligaties-Binnen de groep van vennootschappen waartoe de Uitgevende Instelling behoort de afgelopen twaalf maanden EUR 0 heeft bedragen, kan de Uitgevende Instelling voor de aanbidding van de Obligaties-A gebruik maken van deze "<EUR 5 miljoen-vrijstelling".

Er bestaat voor de Uitgevende Instelling in dit verband dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

Het Informatiedocument

Om van voornoemde vrijstelling op de prospectusplicht gebruik te kunnen maken, bestaat voor de Uitgevende Instelling een meldplicht om de aanbidding van de Obligatielening bij de AFM aan te melden. Hiervoor dient een additioneel informatiedocument (het Informatiedocument) te worden opgesteld. De aanmelding bij de AFM heeft inmiddels plaatsgevonden onder gelijktijdige verstrekking van het betreffende Informatiedocument en dit Informatiememorandum. Het Informatiedocument wordt bij de aanbidding van de Obligatielening, samen met het Informatiememorandum en eventuele overige voor de beleggers relevante informatie, aan hen beschikbaar gesteld. Dit vindt plaats via de website van Sheldon Invest (www.sheldoninvest.nl).

Verbod aantrekken opvorderbare gelden als bedoeld in artikel 3:5 Wft niet van toepassing

Het is op grond van artikel 3:5 Wft verboden in Nederland in de uitoefening van een bedrijf van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te verkrijgen of ter beschikking te hebben. Dit verbod is niet van toepassing op de Uitgevende Instelling ter zake de aanbidding van de Obligaties, aangezien de uitzondering op dit verbod als bedoeld in artikel 3:5 lid 2 sub d van de Wft van toepassing is. De Uitgevende Instelling trekt als gevolg van het aanbieden van effecten (de Obligaties) namelijk opvorderbare gelden aan in overeenstemming met het bepaalde in de Prospectusverordening.

HOOFDSTUK 12 DEELNAME

12.1 Inschrijving

Inschrijven op de Obligaties-A vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door de Uitgevende Instelling op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen inschrijfformulier.

De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties-A eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voltekend is, maar uiterlijk op 15 december 2023. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor, naar haar eigen goeddunken, de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen.

Door het ondertekenen van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte Obligatielening 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 reden en de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien op meer Obligaties-A wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen.

Om voor toewijzing van Obligaties-A in aanmerking te komen, dient de inschrijver de volgende documenten voor de sluitingsdatum (zoals vermeld in artikel 4.2 van de Obligatievoorwaarden) aan Sheldon Invest te retourneren:

- a) het door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier; en
- b) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens een kopie van het uittreksel (niet ouder dan één (1) maand) van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.

De Uitgevende Instelling, Stichting Obligatiehouders, 1^e Hypotheek Fonds, Sheldon Invest en de betrokken notaris zullen zich houden aan de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Door invulling en ondertekening van het inschrijfformulier geeft de ondertekenaar toestemming om alle verstrekte of te verstrekken informatie en documentatie, waaronder begrepen, maar niet uitsluitend, het inschrijfformulier, de in het inschrijfformulier opgevraagde informatie en documentatie en de daarbij behorende UBO-verklaring, te verstrekken aan Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds, Sheldon Invest en de Notaris. De betreffende informatie en documentatie mag door deze partijen gebruikt worden ter voldoening aan hun wettelijke verplichtingen omtrent identificatie en de Wwft. Voorts zal de ondertekenaar, indien opgevraagd, eventuele verdere informatie of documentatie verstrekken aan deze partijen ter voldoening van hun wettelijke identificatie- en Wwft-verplichtingen.

12.2 Voorwaardelijke toewijzing

Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties-A door de Uitgevende Instelling vindt plaats via schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver, welke kennisgeving door Stichting Obligatiehouders namens de Uitgevende Instelling wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Uitgevende Instelling (namens haar Stichting Obligatiehouders) tot storting van de gelden overeenkomstig het Stortingsverzoek.

Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties-A dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling (namens haar Stichting Obligatiehouders) in het Stortingsverzoek aangegeven, het bedrag van de Hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen Obligaties-A in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de door Stichting Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland die door haar stichting derdengelden wordt aangehouden.

12.3 Onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte

Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde inschrijfformulieren en controle van de ontvangen gelden vindt onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties-A plaats op de Aanvangsdatum dan wel de eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum.

Op schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder aan Stichting Obligatiehouders, verstrekt Stichting Obligatiehouders aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register.

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-A die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

12.4 Eenmalige administratiekosten

Aan de Obligatiehouders die deelnemen in de Obligatielening wordt door de Uitgevende Instelling per Obligatiehouder bij de uitgifte van de Obligaties-A eenmalig een bedrag van EUR 250,- aan administratiekosten in rekening gebracht, ongeacht de hoeveelheid Obligaties-A die door de Obligatiehouder worden afgenomen.

HOOFDSTUK 13 BETROKKEN PARTIJEN

De volgende partijen zijn bij de aanbieding van de Obligaties-A en de totstandkoming van het Informatiememorandum betrokken:

Uitgevende Instelling

Welkom Vastgoed Veenendaal BV
Vijftien Morgen 7
3901 HA Veenendaal

Stichting Obligatiehouders

Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
020 547 3720

Bestuur van Stichting Obligatiehouders

1^e Hypotheek Fonds B.V.
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
020 547 3720

Stichting Zekerheidsagent

Stichting Zekerheidsagent Carrefour
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam

Plaatsingsagent

Sheldon Invest B.V.
Herengracht 456
1017 CA Amsterdam
020 547 3710

Notaris (m.b.t. het vestigen van de hypothecaire zekerheid)

Gietema Wevers Dijkman notarissen
Prins Willem-Alexanderlaan 717
7311 ST Apeldoorn

HOOFDSTUK 14 BESCHIKBARE INFORMATIE

Door middel van verwijzing opgenomen documenten

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

- de statuten van de Uitgevende Instelling;
- de akte van oprichting en statuten van Stichting Obligatiehouders;
- de akte van oprichting en statuten van Stichting Zekerheidsagent
- een concept van de hypotheekakte betreffende de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek;

Deze stukken zijn gedurende de inschrijvingsperiode alsmede de Looptijd kosteloos verkrijgbaar gesteld op de website van Sheldon Invest (www.sheldoninvest.nl) en kunnen eventueel door Sheldon Invest per e-mail worden verkregen.

Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum en (eventuele) supplementen bij dit Informatiememorandum zijn (uitsluitend in de Nederlandse taal) kosteloos verkrijgbaar gesteld via de website van Sheldon Invest (www.sheldoninvest.nl).

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Uitgevende Instelling en Stichting Obligatiehouders beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister van de Kamer van Koophandel moeten worden opgenomen.

Het taxatierapport betreffende de taxatie van het Vastgoedobject kan ten kantore van Sheldon Invest worden ingezien;

Opgenomen Bijlagen

De Bijlagen I tot en met VIII vormen een onderdeel van dit Informatiememorandum:

BIJLAGE I	Obligatievoorwaarden
BIJLAGE II	Trustakte Obligatielening
BIJLAGE III	Intercrediteuren Overeenkomst
BIJLAGE IV	Curricula Vitae bestuur Uitgevende Instelling
BIJLAGE V	Curricula Vitae bestuur Stichting Obligatiehouders
BIJLAGE VI	Curricula Vitae bestuur Stichting Zekerheidsagent
BIJLAGE VII	Overeenkomst tot acceptatie en verwerking van betalingstransacties

BIJLAGE I OBLIGATIEVOORWAARDEN

OBLIGATIEVOORWAARDEN

Op of omstreeks 15 december 2022 is in verband met de aanbieding en uitgifte van een obligatielening in Nederland (**Obligatielening**) door Welkom Vastgoed Veenendaal B.V. (**Uitgevende Instelling**) een trustakte ondertekend (de **Trustakte**). Daarin zijn bepalingen vastgelegd waaronder Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds (de "**Stichting Obligatiehouders**") en Stichting Zekerheidsagent Carrefour (de "**Stichting Zekerheidsagent**") in verband met de aanbiedingen en uitgiften van obligaties (**Obligaties**) onder de Obligatielening, bestaande uit (een aanbieding van) obligaties A (**Obligaties A**) en (een aanbieding van) obligaties B (**Obligaties B**), zullen optreden voor en ten behoeve van de houders van deze Obligaties (**Obligatiehouders**).

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 deze obligatievoorwaarden (de "Obligatievoorwaarden"), alsmede de daarmee samenhangende bepalingen in de Trustakte.

De Obligatiehouder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen in de Trustakte. De Trustakte verklaart de aard en de reikwijdte van de rechten van de Obligatiehouder. De Obligatiehouder stemt door acceptatie hiervan in tot gebondenheid aan alle bepalingen en voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven en gehouden. In het bijzonder stemt de Obligatiehouder er mee in dat zijn rechten in verband met de Obligaties worden uitgeoefend door de Stichting Zekerheidsagent in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De uitoefening door en positie van de Stichting Zekerheidsagent 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. De Stichting Zekerheidsagent zal de rechten uitoefenen ten behoeve van de Obligatiehouder zoals nader bepaald in de Trustakte.

ARTIKEL 1 OBLIGATIES (OBLIGATIES-A EN OBLIGATIES-B)

- 1.1. De Uitgevende Instelling geeft Obligaties uit aan de Obligatiehouders in overeenstemming met deze Obligatievoorwaarden, welke voorwaarden op alle Obligaties van toepassing zijn. Obligaties bestaan uit Obligaties A en Obligaties B (die in deze Obligatievoorwaarden gezamenlijk worden aangeduid als "Obligaties"), en worden beide via een aparte aanbieding aan het publiek in uitsluitend Nederland aangeboden. De Obligatiehouders worden door ondertekening van het inschrijfformulier ter zake Obligaties geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden, alsmede de bepalingen van de Trustakte en zullen daaraan gebonden zijn.
- 1.2. De omvang van de Obligatielening die onder deze Obligatievoorwaarden wordt uitgegeven bedraagt maximaal EUR 9.580.000,-. De Obligatielening bestaat uit 249 Obligaties-A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- en 184 Obligaties-B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (de nominale waarde van iedere Obligatie hierna te noemen: **Hoofdsom**). Obligaties staan op naam van de Obligatiehouder. Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 tot en met 433. Obligaties A van nummer 1 tot en met 249 en Obligaties B vanaf 250 tot en met 433.

- 1.3. Indien een belegger wenst te beleggen in Obligatie- A, bedraagt de minimale afname één (1) Obligatie-A. Voor Obligaties-B bedraagt de minimale afname vier (4) Obligaties-B. Nadat een belegger Obligaties-B in eigendom heeft verworven, kunnen Obligaties-B uitsluitend worden verkocht en overgedragen voor een minimumbedrag van EUR 100.000,- per opvolgende belegger, wat neerkomt op vier (4) Obligaties-B.
- 1.4. Inschrijving op Obligaties, toewijzing van Obligaties en storting van gelden in verband met de inschrijving op Obligaties geschiedt overeenkomstig artikel 4 van deze Obligatievoorwaarden.
- 1.5. Uitgifte van Obligaties geschiedt door inschrijving in het register van Obligatiehouders (**Register**), dat uitsluitend wordt gehouden door de Uitgevende Instelling overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden en de Trustakte. Van Obligaties worden geen schuld- of eigendomsbewijzen afgegeven.
- 1.6. De Obligaties gedurende de Inschrijfperiode (zoals hierna in artikel 4.2 gedefinieerd) telkens op de eerste (1^e) 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 februari 2023 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt (de "**Aanvangsdatum**"). De laatste Relevante Uitgiftedatum zal de datum betreffen waarop de laatste Obligaties worden uitgegeven. Deze laatste Relevante Uitgiftedatum zal niet later zijn dan 2 januari 2024.
- 1.7. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal vier (4) jaar (de "**Looptijd**"), voor alle Obligaties te rekenen vanaf de laatste Relevant Uitgiftedatum, met dien verstande dat de Uitgevende Instelling bevoegd is de Obligaties te eniger tijd geheel vervroegd af te lossen overeenkomstig artikel 7 van deze Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 2 STATUS EN RANGORDE OBLIGATIES

- 2.1. De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil

in preferentie. Er wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen Obligaties-A en Obligaties-B

- 2.2. Alle vorderingen van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening zijn ten minste van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige vorderingen van de concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling, waaronder begrepen alle vorderingen van de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering.
- 2.3. Vorderingen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening zullen op Aanvangsdatum worden versterkt met een zakelijke zekerheidsrecht in de vorm van het Recht van Tweede Hypotheek (zoals gedefinieerd in artikel 4.1 van de Trustakte). Indien met de opbrengsten van de Obligatielening de Brugfinanciering op Aanvangsdatum (of een later gelegen Relevante Uitgiftedatum) volledig kan worden afgelost, als gevolg waarvan het recht van eerste hypotheek dat is gevestigd ten behoeve van de Brugfinanciers ("**Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers**") komt te vervallen, schuift het Tweede Recht van Hypotheek op in rang en wordt dit een recht van eerste hypotheek dat is gevestigd ten behoeve van de Obligatiehouders onder de Obligatielening. Als de Obligatielening niet volledig wordt uitgegeven en als gevolg daarvan de Brugfinanciering niet volledig kan worden afgelost, blijft het Recht van Tweede Hypotheek tweede in rang en hebben de Obligatiehouders het Recht van Eerste Hypotheek voor zich te dulden.
- 2.4. Om het wettelijke rangordeverschil tussen het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers en Tweede Recht van Hypotheek (en/of eventuele andere zekerheidsrechten in datzelfde verband), en daarmee de zekerheidspositie van de Obligatiehouders ten opzichte van de Brugfinanciers, in de praktijk zoveel mogelijk weg te nemen, is Stichting Zekerheidsagent een intercrediteuren overeenkomst ("**Intercrediteuren Overeenkomst**") aangegaan. Stichting Zekerheidsagent is deze Intercrediteuren Overeenkomst aangegaan in hoedanigheid van belangenbehartiger van de Obligatiehouders onder de Obligatielening. Op basis van de Intercrediteuren Overeenkomst worden eventuele opbrengsten uit hoofde van de uitwinning van één of meer zekerheidsrechten die dienen ter versterking van de positie van de Obligatiehouders (zoals het Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder de Brugfinanciers en Obligatiehouders met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.
- 2.5. 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.

ARTIKEL 3 BESTEMMING VAN DE OBLIGATIELENING

- 3.1. De opbrengst van de Obligatielening zal door de Uitgevende Instelling worden aangewend uitsluitend ter aflossing van de Brugfinanciering, een en ander zoals beschreven in het

informatiememorandum van de Uitgevende Instelling d.d. 15 december 2022 ("Informatiememorandum").

ARTIKEL 4 TOEWIJZING EN UITGIFTE VAN OBLIGATIES EN STORTING VAN GELDEN

- 4.1. Inschrijving op de Obligaties vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door de Uitgevende Instelling op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen inschrijfformulier.
- 4.2. De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties-A respectievelijk Obligaties-B eindigt op het moment dat de inschrijving voor deze Obligaties voltekend is, doch uiterlijk op 15 december 2023. de Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor, naar haar eigen goeddunken, de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen.
- 4.3. Door het ondertekenen van het inschrijfformulier behorende bij Obligaties-A respectievelijk Obligaties-B verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van (beleggers)documentatie die in verband met respectievelijke aanbieding door de Uitgevende Instelling beschikbaar is gesteld (denk hierbij aan het informatiedocument - dit document is uitsluitend beschikbaar voor de aanbieding van Obligaties-A - het informatiememorandum, deze Obligatievoorwaarden en de Trustakte), 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 opgaaf van reden de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.
- 4.4. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen.
- 4.5. Om voor toewijzing van Obligaties in aanmerking te komen, dient de inschrijver de volgende documenten voor de sluitingsdatum (zoals vermeld in artikel 4.2 van deze Obligatievoorwaarden) aan Sheldon Invest B.V. ("**Sheldon Invest**") te retourneren:
- a) het door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier;
 - b) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens een kopie van het uittreksel (niet ouder dan één (1) maand) van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.
- 4.6. Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties door de Uitgevende Instelling vindt plaats door middel van schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver, welke kennisgeving door de Stichting Obligatiehouders namens de Uitgevende Instelling wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Uitgevende Instelling (namens haar de Stichting Obligatiehouders) tot storting van de gelden tijdig vóór de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum ("**Stortingsverzoek**").
- 4.7. Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling (namens haar de Stichting Obligatiehouders) in het Stortingsverzoek aangegeven, het bedrag van de Hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen Obligaties in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van de Stichting

Obligatiehouders respectievelijk op de derdengeldenrekening van haar stichting derdengelden. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

- 4.8. Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde inschrijfformulieren en controle van de ontvangen gelden overeenkomstig artikel 4.6 en 4.7 van de Obligatievoorwaarden, vindt – tenzij een beroep wordt gedaan op het hierna in artikel 4.9 bepaalde – onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties plaats per de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum.
- 4.9. 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 storning geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.
- 4.10. De resultaten van de uitgifte van Obligaties zullen door Sheldon Invest op of omstreeks de betreffende Relevante Uitgiftedatum worden gepubliceerd op haar website, bereikbaar via www.sheldoninvest.nl.

ARTIKEL 5 ADMINISTRATIE VAN OBLIGATIES; REGISTER

- 5.1. De administratie van de Obligaties wordt namens de Uitgevende Instelling verzorgd door de Stichting Obligatiehouders, tenzij in de Trustakte of in deze Obligatievoorwaarden anders is bepaald.
- 5.2. Er wordt door de Stichting Obligatiehouders, zulks namens de Uitgevende Instelling, een Register bijgehouden waarin de naam, het adres, het relevante bankrekening-/IBAN-nummer in Nederland, en het aantal Obligaties met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van alle Obligatiehouders is opgenomen. In het Register worden tevens opgenomen de namen en de adressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van het aantal Obligaties waarop zij rechten hebben en de datum waarop zij hun rechten hebben verkregen.
- 5.3. Het Register wordt gehouden door en ten kantore van de Stichting Obligatiehouders. De Stichting Obligatiehouders voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van de Trustakte en/of de Obligatievoorwaarden ter zake nuttig of noodzakelijk is.
- 5.4. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt verwerkt door een bestuurder dan wel gevolmachtigde van de Stichting Obligatiehouders. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 5.2 van deze Obligatievoorwaarden bij de Stichting Obligatiehouders bekend zijn.
- 5.5. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens, zoals genoemd in dit artikel 5, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan de Stichting Obligatiehouders. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de

betreffende Obligatiehouder, vruchtgebruiker of pandhouder en kunnen niet aan de Stichting Obligatiehouders worden tegengeworpen.

- 5.6. Op schriftelijk verzoek van een Obligatiehouder aan de Stichting Obligatiehouders, verstrekt de Stichting Obligatiehouders 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 ("**Rente**") over hun uitstaande Hoofdsom. Obligaties-A en Obligaties-B hebben beide een verschillend rentepercentage. De Rente op Obligaties-A bedraagt 5% enkelvoudig per jaar. De Rente op Obligaties-B bedraagt 5,5% enkelvoudig per jaar.
- 6.2. De Rente wordt iedere kalendermaand achteraf betaalbaar gesteld en wel op de derde (1^e) werkdag na ommekomst van een kalendermaand (elk een "**Rentebetalingsdatum**"), voor het eerst na één (1) maand te rekenen vanaf de Aanvangsdatum (met betrekking tot Obligaties die vóór die datum zijn uitgegeven).
- 6.3. De Obligaties houden op Rente te dragen met ingang van de datum waarop de volledige Hoofdsom van de Obligatie overeenkomstig artikel 7 van deze Obligatievoorwaarden onvoorwaardelijk en onherroepelijk is terugbetaald.
- 6.4. Indien op de datum van aflossing van de Obligaties terugbetaling van de Hoofdsom ten onrechte uitblijft of sprake is van enige andere nalatigheid ter een betalingsverplichting onder de Obligatielening, blijft de Rente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake van de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.

ARTIKEL 7 AFLOSSING EN VERVOEGDE AFLOSSING

- 7.1. Tenzij eerder afgelost conform het bepaalde in artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** hierna, lost de Uitgevende Instelling de Obligaties uiterlijk na vier (4) jaar, te rekenen vanaf de laatste Relevante Uitgiftedatum, af tegen hun Hoofdsom, zulks te vermeerderen met de verschenen doch onbetaalde Rente.
- 7.2. De Uitgevende Instelling heeft het recht om na drie (3) jaar, te rekenen vanaf de laatste Relevante Uitgiftedatum, de Obligaties te eniger tijd aan het einde van een kalendermaand geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen ("**Vervroegde Aflossing**"), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste dertig (30) dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van de Vervroegde Aflossing dient te bevatten. Ingeval sprake is van een Vervroegde Aflossing is de Uitgevende Instelling géén boeterente verschuldigd aan Obligatiehouders.

ARTIKEL 8 BETALINGEN

- 8.1. Betalingen ter zake van de Obligaties door de Uitgevende Instelling (inclusief betalingen ter zake van de Hoofdsom en de Rente) zullen geschieden in euro's en met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in artikel 5.1 van de Trustakte
- 8.2. Betalingen van de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders in het kader van de Obligatielening zullen geacht worden allereerst te zijn geschied ter voldoening van (i) eventuele kosten, daarna (ii) ter voldoening van verschenen doch onbetaalde Rente en ten slotte (iii) ter aflossing van de Hoofdsom, een en ander met inachtneming van het overige bepaalde in artikel 6:44 van het Burgerlijk Wetboek.

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 direct overdraagbaar. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake van een overdracht van Obligaties aan (rechts)personen woonachtig of gezeteld buiten Nederland.
- 11.2. De eigendom van een Obligatie kan uitsluitend worden overdragen door een daartoe bestemde (onderhandse) akte en schriftelijke mededeling daarvan aan de Uitgevende Instelling én de Stichting Obligatiehouders. Van de mededeling wordt door de Stichting Obligatiehouders melding gemaakt in het Register, zodat de overdracht kenbaar is uit

het Register. Het voorgaande geldt ook voor vestiging van een beperkt recht op de Obligaties.

- 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.

ARTIKEL 12 VERZUIM

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

- F. De Uitgevende Instelling in gebreke blijft ter zake de betaling van (een deel van) de Hoofdsom en deze nalatigheid ten minste tien (10) dagen duurt; of
- G. geen Rente wordt betaald op de Obligaties en de betreffende nalatigheid duurt ten minste tien (10) dagen nadat de Uitgevende Instelling een kennisgeving heeft ontvangen van de Stichting Obligatiehouders waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd;
- H. 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 tien (10) dagen nadat de Uitgevende Instelling een kennisgeving heeft ontvangen van de Stichting Obligatiehouders waarin deze nalatigheid wordt geconstateerd; of
- I. een door de Uitgevende Instelling gegeven zakelijke zekerheid voor één of meer Obligatie(s) uitwinbaar wordt; of
- J. 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
- K. De Uitgevende Instelling in strijd handelt met vigerende wet- en regelgeving en dit als zodanig is komen vast te staan in een niet voor hoger beroep vatbare gerechtelijke uitspraak en deze vaststelling voorts materiële gevolgen heeft voor de (financiële) positie van de Obligatiehouders onder de Obligatielening;
- L. De Uitgevende Instelling haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- M. 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 de Stichting Zekerheidsagent hetgeen doen als bepaald in artikel 9 van de Trustakte.

ARTIKEL 13 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 13.1. Een vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden (i) indien de Stichting Obligatiehouders of de Stichting Zekerheidsagent dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling, of (iii) 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, moet het te behandelen onderwerp bevatten.
- 13.2. De vergadering van Obligatiehouders zal worden uitgeschreven door de Stichting Obligatiehouders. De Stichting Obligatiehouders roept de vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen één (1) maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief 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.
- 13.3. In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van de Stichting Obligatiehouders, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.
- 13.4. Indien de Stichting Obligatiehouders in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 13.1 van deze Obligatievoorwaarden, heeft de Uitgevende Instelling *casu quo* 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.
- 13.5. De vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Stichting Obligatiehouders aan te wijzen persoon. Indien de door de Stichting Obligatiehouders aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Stichting Obligatiehouders geen persoon heeft aangewezen, wordt de vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 13.6. Op een vergadering van Obligatiehouders zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 13.7. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in artikel 13.8 hierna) betreft, worden besluiten in de vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 13.8. 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) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) 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 Rentebetalingdatum; of
- b) het verminderen van de Hoofdsom en/of de Rente op de Obligaties; 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 op directe dan wel indirecte wijze nadelig is voor de Obligatiehouders; of
- d) het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 4.3, 7.4, 9.3 of 11.3 van de Trustakte of artikel 15 van deze Obligatievoorwaarden.
- e) Het veranderen van één of meer zakelijke zekerheidsrechten die in het kader van de Obligatielening voor en ten behoeve van de Obligatiehouders zijn gevestigd, op een manier die nadelig is of kan zijn voor de Obligatiehouders.

Indien in een zodanige vergadering van Obligatiehouders niet twee/derde (2/3) 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) 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 de Stichting Obligatiehouders, zonder dat daarvoor een gekwalificeerde meerderheid van stemmen van de Obligatiehouders (zoals bedoeld in dit lid) is vereist.

ARTIKEL 14 KENNISGEVING

- 14.1. Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of de Stichting Obligatiehouders aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk 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^e) dag na aldus te zijn verzonden.

- 14.2. Kennisgevingen door de Obligatiehouders (aan zowel de Uitgevende Instelling als de Stichting Obligatiehouders) dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Stichting Obligatiehouders.

ARTIKEL 15 WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN

De Stichting Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling kunnen gezamenlijk zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, onderschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden. Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan hiervoor bedoeld kan uitsluitend geschieden middels een besluit van de Stichting Obligatiehouders met instemming van de Uitgevende Instelling en machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

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 rechter in Amsterdam.

BIJLAGE II TRUSTAKTE

DE TRUSTAKTE

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Welkom Vastgoed Veenendaal BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Veenendaal, Nederland en kantoor houdende aan de Vijftien Morgen 7, 3601 HA Veenendaal, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86981218 (de "**Uitgevende Instelling**");

en

2. **STICHTING OBLIGATIEHOUDERS 1^e HYPOTHEEK FONDS**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoor houdende aan de Herengracht 456, 1017 CA, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65425995 (de "**Stichting Obligatiehouders**");

en

3. **STICHTING ZEKERHEIDSAGENT CARREFOUR**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoor houdende aan de Herengracht 456, 1017 CA, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 88370046 (de "**Stichting Zekerheidsagent**");

de Uitgevende Instelling, de Stichting Obligatiehouders en de Stichting Zekerheidsagent hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

inzake:

de obligatielening (**Obligatielening**) met een totale omvang van maximaal EUR 9.580.000,-, bestaande uit maximaal 249 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (**Obligaties-A**) en 184 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (**Obligaties-B**) en hierna samen met Obligaties-A te noemen: **Obligaties**), waarbij zowel Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling via een aparte aanbieding worden aangeboden en uitgegeven aan het belegend publiek in Nederland, onder toepasselijkheid van de voorwaarden die betrekking hebben op de Obligaties (**Obligatievoorwaarden**) en het bepaalde in de afzonderlijke informatiememoranda van 15 december 2022 behorende bij de aanbieding van Obligaties-A (**Informatiememorandum Obligaties-A**) respectievelijk de aanbieding van Obligaties-B (**Informatiememorandum Obligaties-B**) en samen met Informatiememorandum Obligaties-A hierna te noemen: **Informatiememoranda**);

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A.** De Uitgevende Instelling op 8 juli 2022 is opgericht en heeft als statutaire doelstelling:
- a. het verkrijgen, verwerven in genot, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van (register)goederen;
 - b. het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in en het besturen en financieren van andere ondernemingen, van welke aard ook;
 - c. het aangaan en verstrekken van geldleningen, het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt;
 - d. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
- B.** De Uitgevende Instelling – in het kader van de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten zoals omschreven onder A - een herfinancieringsbehoefte heeft, waarvoor de Uitgevende Instelling de Obligatielening, bestaande uit Obligaties A en Obligaties B, aan het beleggend publiek in Nederland wil uitgeven;
- C.** de houders van de Obligaties (de "**Obligatiehouders**") de behartiging van hun rechten vanwege de Obligatielening, onder meer (doch niet uitsluitend) in verband met de door de Uitgevende Instelling gevestigde of nog te vestigen zekerheidsrechten in verband met de Obligatielening, wensen te centraliseren bij de Stichting Zekerheidsagent;
- D.** de Stichting Zekerheidsagent zich bereid heeft verklaard en daartoe geëquipeerd is, ter zake de Obligatielening op exclusieve basis op te treden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders en in dat verband mede toe te zien op de deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening, een en ander overeenkomstig de bepalingen in deze trustakte (de "**Trustakte**");
- E.** Partijen hun onderlinge rechten en verplichtingen over en weer in verband met de Obligatielening in een en ander zoals hiervoor in deze considerans omschreven, in deze Trustakte schriftelijk willen vastleggen’;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

ARTIKEL 1 DE OBLIGATIES

- 1.1 Obligaties-A worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Informatiememorandum Obligaties-A. De aanbieding en uitgifte van Obligaties-B door de Uitgevende Instelling vindt plaats onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Informatiememorandum Obligaties-B.
- 1.2 Obligaties worden beheerst door de Obligatievoorwaarden zoals opgenomen in **Bijlage I** van de respectieve Informatiememoranda, welke Obligatievoorwaarden in samenhang met het bepaalde in deze Trustakte moeten worden gelezen.

ARTIKEL 2 REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 2.1 Er wordt een register van Obligatiehouders bijgehouden door de Stichting Obligatiehouders, zulks namens de Uitgevende Instelling, waarin de naam, het adres, een e-mailadres en het

relevante bankrekeningnummer (IBAN) van alle Obligatiehouders is opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Obligaties hebben verkregen en het aantal door hen gehouden Obligaties (het "**Register**"). In het Register worden tevens opgenomen de namen, de adressen en e-mailadressen van de pandhouders en vruchtgebruikers van Obligaties, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen.

- 2.2 Stichting Obligatiehouders houdt en beheert voor haar eigen rekening en risico het Register, voert daarin alle noodzakelijke wijzigingen door en verricht in dit verband verder alle werkzaamheden die noodzakelijk of nuttig zijn ter uitvoering van deze Trustakte.

ARTIKEL 3 PARALLELE VORDERING

- 3.1 De Stichting Zekerheidsagent zal als schuldeiser een eigen, exclusief vorderingsrecht hebben jegens de Uitgevende Instelling tot nakoming door de Uitgevende Instelling van al haar (betalings-) verplichtingen tegenover de houders van de Obligaties onder de Obligatielening ("**Parallele Vordering**") en tevens naar eigen goeddunken – doch te allen tijde met inachtneming van de belangen van de Obligatiehouders – over de rechten van die Obligatiehouders onder de Obligatievoorwaarden, kunnen beschikken. De Parallele Vordering is steeds gelijktijdig opeisbaar indien en voor zover de daarmee corresponderende gezamenlijke vorderingen van de Obligatiehouders onder de Obligatielening opeisbaar zijn. Iedere kwijting die aan de Uitgevende Instelling van tijd tot tijd wordt verleend ter zake van een betaling aan de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligaties, zal tevens hebben te gelden als een kwijting aan de Uitgevende Instelling ter zake van de betreffende betaling onder de Parallele Vordering (en vice versa).
- 3.2 De gelden, die de Obligatiehouders verkrijgen met toepassing van artikel 0 van deze Trustakte, zullen de Uitgevende Instelling bevrijden van de betaling van deze gelden aan de Stichting Zekerheidsagent onder de Parallele Vordering.
- 3.3 Obligatiehouders kunnen geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties tegenover de Uitgevende Instelling instellen.
- 3.4 De (vorderings-)rechten van Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden, worden zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders uitgeoefend door de Stichting Zekerheidsagent, met uitzondering van die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd.

ARTIKEL 4 ZEKERHEDEN

- 4.1 De Parallele Vordering van de Stichting Zekerheidsagent zal worden versterkt door een Tweede (2^e) recht van hypotheek op het Vastgoedobject ("**Tweede Recht van Hypotheek**") dat ten overstaan van een notaris zal worden gevestigd op de dag waarop de uitgifte van de eerste Obligaties plaatsvindt (Aanvangsdatum), voor een bedrag van EUR 9.580.000 te vermeerderen met rente en kosten, welke zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale hoofdsom van de Obligatielening. De concept hypotheekakte in verband met de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in het Informatiememorandum. Voor het vestigen van het Tweede Recht van Hypotheek wordt ook verwezen naar artikel 2.3 van de Obligatievoorwaarden waarin de onderlinge rangorde tussen het Tweede Recht van Hypotheek en het eerste recht van

hypotheek dat door de Uitgevende Instelling ten behoeve van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering op Vastgoedobject is gevestigd, nader wordt toegelicht.

- 4.2 De Stichting Zekerheidsagent zal dit Tweede Recht van Hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen, evenwel met inachtneming van het bepaalde in deze Trustakte, de Obligatievoorwaarden en de hypotheekakte waarmee het Tweede Recht van Hypotheek is gevestigd.
- 4.3 De Stichting Zekerheidsagent is tegenover de Obligatiehouders, onverminderd het hierna in artikel 4.4 van deze Trustakte bepaalde, niet gerechtigd tot het doen van afstand van enig haar toekomend zekerheidsrecht dan na goedkeuring van de vergadering van Obligatiehouders conform het bepaalde in artikel 13.8 van de Obligatievoorwaarden, zulks tenzij de Uitgevende Instelling al hetgeen zij ter zake de Obligaties verschuldigd mocht zijn (inclusief "**Hoofdsom**" en "**Rente**", een en ander zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden), volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk zal hebben voldaan.
- 4.4 De Stichting Zekerheidsagent is gerechtigd om afstand te doen van enig haar toekomend zekerheidsrecht, zulks zonder dat goedkeuring van de vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in artikel 4.3 van deze Trustakte noodzakelijk is, indien de Uitgevende Instelling naar het uitsluitend oordeel van de Stichting Zekerheidsagent voldoende vervangende zekerheid stelt, welke naar vorm en inhoud voor de Stichting Zekerheidsagent aanvaardbaar is.

ARTIKEL 5 BETALINGEN EN ONTVANGSTEN; AANSPRAKELIJKHEID

- 5.1 De Uitgevende Instelling zal zorgdragen voor rechtstreekse betalingen uit hoofde van de Obligaties (inclusief Hoofdsom en Rente) aan de Stichting Obligatiehouders onder de Obligatielening, door overmaking daarvan naar de door de Stichting Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland. De Stichting Obligatiehouders zal deze ontvangen gelden direct doorbetalen aan de respectieve Obligatiehouders.
- 5.2 Stichting Obligatiehouders fungeert onder de Obligatielening onder meer als 'betaalkantoor'. Dit houdt in dat de betalingen die verband houden met de Obligatielening (Hoofdsom, Rente, (vervroegde) aflossing en eventuele overige (slot)uitkeringen) via Stichting Obligatiehouders (door gebruikmaking van de aan haar gelieerde stichting derdengelden) of via een door Stichting Obligatiehouders in te schakelen notaris (uitsluitend daar waar het de (vervroegde) aflossing betreft) worden doorbetaald aan de begunstigde. In dat kader draagt de Uitgevende Instelling zorg voor rechtstreekse betalingen uit hoofde van de Obligaties aan Stichting Obligatiehouders (dan wel de aangewezen notaris), door overmaking daarvan naar een door Stichting Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland die door haar stichting derdengelden wordt aangehouden (dan wel de derdengeldenrekening van de betrokken notaris). Stichting Obligatiehouders (voor haar de stichting derdengelden) respectievelijk de betrokken notaris zal deze gelden na ontvangst direct doorbetalen aan de respectieve Obligatiehouders.
- 5.3 In het kader van haar functie als betaalkantoor zoals omschreven in het vorige lid gaat Stichting Obligatiehouders met iedere Obligatiehouder een aparte overeenkomst voor de acceptatie en verwerking van betalingstransacties. Op grond van deze overeenkomst zal Stichting Obligatiehouders namens de Obligatiehouder gerechtigd zijn om van tijd tot tijd betalingen (zoals Rente) van de Uitgevende Instelling in ontvangst te nemen (i.e. te accepteren), om deze vervolgens door te betalen (i.e. te verwerken) aan de Obligatiehouder

in kwestie.

- 5.4 Bedragen ontvangen door Stichting Obligatiehouders (voor haar de stichting derdengelden) uit hoofde van of in verband met deze Trustakte Obligatielening en (de uitwinning van) het Tweede Recht van Hypotheek worden aangewend in de volgende volgorde en, voor zover van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de Intercrediteuren Overeenkomst (zoals gedefinieerd in artikel 2.4 van de Obligatievoorwaarden):
- 5) de betaling van alle kosten van Stichting Obligatiehouders, inclusief alle kosten die verband houden met het veiligstellen en/of uitwinnen van het door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek, en alle andere kosten - die niet vallen onder de Parallele Vordering - die door de Uitgevende Instelling verschuldigd zijn aan Stichting Obligatiehouders;
 - 6) de betaling van vorderingen van Stichting Obligatiehouders onder de Parallele Vordering die betrekking hebben op de verschuldigde maar nog niet betaalde Rentes onder de Obligatielening;
 - 7) de betaling van vorderingen van Stichting Obligatiehouders onder de Parallele Vordering die betrekking hebben op terugbetaling aan de Obligatiehouders van de op dat moment uitstaande totale hoofdsom onder de Obligatielening; en tot slot
 - 8) de betaling van eventuele restantbedragen aan de Uitgevende Instelling, maar niet voordat alle vorderingen van alle Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering volledig zijn voldaan.
- 5.5 De Uitgevende Instelling stort uiterlijk twee (2) werkdagen voor de uitgifte van de (eerste) Obligaties, zijnde de Aanvangsdatum van de Obligatielening, de Waarborgsom op de derdengeldenrekening van Stichting Obligatiehouders (in juridische zin gehouden door haar stichting derdengelden) ter grootte van EUR 41.833, wat neerkomt op één maand Rente en waarbij wordt uitgegaan van de volledige uitgifte van de Obligatiehouders. De Waarborgsom strekt tot waarborg van de Obligatiehouders voor één maand betaling van Rente door de Uitgevende Instelling. Indien de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd op enig moment in gebreke is met tijdige betaling van Rente, is Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom aan te wenden om ervoor te zorgen dat betreffende verschuldigde Rente alsnog zo spoedig mogelijk kan worden voldaan aan de Obligatiehouders. Dit doet Stichting Obligatiehouders binnen drie (3) werkdagen na de Rentebetaldingsdatum waarop tijdige betaling door de Uitgevende Instelling uitbleef. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders (een deel van) de Waarborgsom heeft aangewend ter betaling van Rente aan de Obligatiehouders, is de Uitgevende Instelling op eerste schriftelijk verzoek van Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom volledig aan te zuiveren.
- 5.6 Ingeval de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd tot aan de aflossingsdatum van de Obligatielening steeds onherroepelijk en onvoorwaardelijk heeft voldaan aan haar verplichtingen tot betaling van Rente, dan zal Stichting Obligatiehouders de Waarborgsom terugbetalen aan de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling en Stichting Obligatiehouders kunnen in afwijking hiervan ook overeenkomen dat de Waarborgsom door Stichting Obligatiehouders wordt aangewend voor de betaling van de laatste termijn verschuldigde Rente aan de Obligatiehouders. Dit zal uitsluitend mogelijk zijn als de Uitgevende Instelling, met uitzondering van de volledige terugbetaling van de (resterende) Hoofdsom, geen andere uitstaande financiële verplichtingen meer heeft onder de Obligatielening.

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van deze Trustakte en de Obligaties vormen rechtstreekse verplichtingen van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 7 STICHTING OBLIGATIEHOUDERS

7.1 De Stichting Obligatiehouders wordt bestuurd door een zodanig aantal bestuurders als wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in de statuten van de Stichting Obligatiehouders.

7.2 De Uitgevende Instelling is de Stichting Obligatiehouders onder deze Trustakte de volgende vergoedingen verschuldigd:

- d) een vergoeding van EUR 1.000,- (exclusief btw, voor zover de Stichting Obligatiehouders btw-plichtig is) voor elke door de Stichting Obligatiehouders overeenkomstig artikel 13 van de Obligatievoorwaarden voor te zitten vergadering van Obligatiehouders, waaronder tevens wordt begrepen de voorbereiding ervan en het opstellen van notulen in dit verband. Zodra de datum van de vergadering van Obligatiehouders is vastgesteld, zal de Stichting Obligatiehouders aan de Uitgevende Instelling voornoemde vergoeding in rekening brengen door middel van het toesturen van een factuur;
- e) een bedrag, berekend op basis van een uurtarief van EUR 125,- (exclusief btw, voor zover de Stichting Obligatiehouders btw-plichtig is), voor eventuele werkzaamheden die de Stichting Obligatiehouders (al dan niet via derden) dient uit te voeren in het kader van (i) een deugdelijke nakoming van de verplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening, (ii) het veiligstellen van de verhaals- en rechtspositie van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening, (iii) het nemen van (rechts-)maatregelen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het leggen van beslag en/of (iv) het uitwinnen van enig ten gunste van de Stichting Obligatiehouders gevestigd (zakelijk) zekerheidsrecht. Op het moment dat de Stichting Obligatiehouders tot voornoemde werkzaamheden overgaat, zal zij de Uitgevende Instelling hiervan schriftelijk in kennis stellen. De Stichting Obligatiehouders zal haar vergoeding voor voornoemde werkzaamheden na afloop van iedere maand waarin deze werkzaamheden zijn verricht aan de Uitgevende Instelling in rekening brengen door middel van het toesturen van een factuur met bijbehorende urenspecificatie; en
- f) alle kosten van derden die op enigerlei wijze verband houden met de uitvoering van de werkzaamheden zoals hiervoor onder artikel 7.2 sub e) van deze Trustakte genoemd, waaronder begrepen maar uitdrukkelijk niet beperkt tot kosten van juridische, fiscale en/of financiële adviseurs, (buiten)gerechtelijke incassokosten en veilingkosten en voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de uitvoering van deze werkzaamheden.

7.3 Met uitzondering van het uitbrengen van een stem in vergaderingen van Obligatiehouders, alsmede in eventuele andere gevallen die in deze Trustakte worden genoemd, of die gevallen waarin de Obligatiehouders op basis van wet- en regelgeving of jurisprudentie moeten worden geraadpleegd, worden de rechten en belangen van de Obligatiehouders, zowel tegenover de Uitgevende Instelling als tegenover derden (anders dan de Stichting Zekerheidsagent) zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders door de Stichting Zekerheidsagent uitgeoefend en behartigd. Individuele Obligatiehouders kunnen in de situatie als bedoeld in dit artikel 7.3 niet rechtstreeks

optreden.

- 7.4 Voor het verrichten van handelingen anders dan bepaald in deze Trustakte heeft de Stichting Zekerheidsagent de machtiging van de vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een "**Gekwalificeerd Besluit**" (als gedefinieerd in artikel 13.8 van de Obligatievoorwaarden) is vereist.
- 7.5 Stichting Zekerheidsagent oefent haar functie uit zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de Obligatiehouders, treedt voor hen op in haar hoedanigheid van trustee met betrekking tot de Obligatielening en is verplicht ter vertegenwoordiging van de Obligatiehouders op te komen zo dikwijls zij in die hoedanigheid wordt aangesproken. Dit houdt tevens in dat Stichting Zekerheidsagent met betrekking tot de Obligatielening het aanspreekpunt is voor de Obligatiehouders en dat Obligatiehouders zich niet rechtstreeks tot de Uitgevende Instelling kunnen wenden.
- 7.6 In geval van faillissement van de Uitgevende Instelling zal de Stichting Zekerheidsagent, met uitsluiting van de Obligatiehouders, bevoegd zijn tot het uitoefenen van alle aan de Obligatiehouders onder de Obligatielening toekomende rechten.
- 7.7 De Stichting Zekerheidsagent zal zich voor eigen rekening, krachtens een besluit daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voorzien van de bijstand van één of meer deskundigen.
- 7.8 De Stichting Zekerheidsagent zal echter niet verplicht zijn enige maatregel te nemen of stappen te doen, die kosten veroorzaken, dan wanneer tegenover haar zekerheid is verschaft of te hare name een bedrag is gedeponereerd dat naar haar oordeel voldoende is om daaruit de te maken kosten te voldoen, een en ander hetzij door de Uitgevende Instelling, hetzij door Obligatiehouders of door anderen.
- 7.9 De Stichting Zekerheidsagent alsmede Stichting Obligatiehouders zijn ter zake hun taken, door hen bij deze Trustakte op zich genomen, niet verder aansprakelijk tegenover de Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling dan voor schade als gevolg van grove schuld of opzet in de uitvoering van deze taken. Evenmin zullen zij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van hun werkzaamheden.
- 7.10 De Stichting Zekerheidsagent handelt uitsluitend in het belang van de Obligatiehouders gezamenlijk.
- 7.11 De Uitgevende Instelling is verplicht om binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan de Stichting Obligatiehouders een kopie te sturen van alle rapportages en jaarverslagen die zij gehouden is bij of krachtens de wet openbaar te maken.
- 7.12 De Uitgevende Instelling zal voorts de Stichting Obligatiehouders tijdig en volledig op de hoogte stellen van alle informatie en/of documentatie die aan de Obligatiehouders dient te worden verstrekt, in het bijzonder alle informatie en/of documentatie betreffende (i) de ontwikkelingen ten aanzien van het vermogen van de Uitgevende Instelling en (ii) de ontwikkelingen ten aanzien van de (zakelijke) zekerheden zoals omschreven in artikel 0 van deze Trustakte, althans voor zover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor Obligatiehouders.

- 7.13 De Obligatiehouders en de Stichting Obligatiehouders worden minimaal één keer per jaar door het bestuur van de Uitgevende Instelling geïnformeerd door middel van een jaarverslag (balans, winst- en verliesrekening met beperkte toelichting).

ARTIKEL 8 AFTREDEN BESTUUR STICHTING

- 8.1 Een bestuurder van de Stichting Obligatiehouders en/of Stichting Zekerheidsagent, is bevoegd zijn functie op te zeggen door kennisgeving aan de Stichting Obligatiehouders respectievelijk Stichting Zekerheidsagent, de Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste negentig (90) dagen.
- 8.2 Een bestuurder van de Stichting Obligatiehouders kan door het bestuur van de Stichting Obligatiehouders worden ontslagen.
- 8.3 Een bestuurder van de Stichting Zekerheidsagent kan door het bestuur van de Stichting Zekerheidsagent worden ontslagen.
- 8.4 Benoeming van (nieuwe) bestuurders van de Stichting Obligatiehouders en/of Stichting Zekerheidsagent geschiedt op de wijze als bepaald in de statuten van de Stichting Obligatiehouders en/of Stichting Zekerheidsagent.

ARTIKEL 9 VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN

- 9.1 Indien ter zake de Obligaties sprake is van verzuim, als bedoeld in artikel 12 van de Obligatievoorwaarden, zal de Stichting Zekerheidsagent naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, de Obligatielening (inclusief Hoofdsom en Rente) per direct mogen opeisen, met inachtneming evenwel van het bepaalde in artikel 9.2 hierna.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling, na opeising als bedoeld in artikel 9.1, in gebreke blijft met betaling van de Hoofdsom en/of Rente, dan zal de Stichting Zekerheidsagent naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, gerechtigd zijn om betaling af te dwingen middels alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt, met inachtneming evenwel van het bepaalde in artikel 9.3 hierna.
- 9.3 Indien ter zake de Obligaties sprake is van een situatie van verzuim zoals bedoeld in artikel 12 van de Obligatievoorwaarden, kan de Stichting Zekerheidsagent een regeling treffen met betrekking tot de nakoming van de (betalings-)verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van die Obligaties. Indien een zodanige regeling inhoudt het prijsgeven, verminderen of veranderen van rechten van Obligatiehouders, kan zodanig prijsgeven, verminderen of veranderen niet plaats vinden dan na machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, genomen met een Gekwalificeerd Besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in artikel 9.4 hierna. Bij het treffen van een regeling als bedoeld in dit lid dient Stichting Zekerheidsagent, voor zover er nog enige hoofdsom onder de Brugfinanciering uitstaat, ook de Brugfinanciers erbij te betrekken. Ook dient het bepaalde in de Intercrediteuren Overeenkomst in acht te worden genomen indien zich een situatie voordoet waarop de in dit lid bepaalde betrekking heeft.
- 9.4 In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance

van betaling van de Uitgevende Instelling, zulks ter beoordeling van de Stichting Zekerheidsagent, zal de Stichting Zekerheidsagent gerechtigd zijn de rechten van Obligatiehouders geheel of gedeeltelijk prijs te geven, te verminderen of te veranderen zonder machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, indien de Stichting Zekerheidsagent van oordeel is dat deze handelingen of verrichtingen niet kunnen worden uitgesteld. Voor het al dan niet gebruik maken door de Stichting Zekerheidsagent van de in dit artikel 9.4 verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan alsmede de gevolgen daarvan, is de Stichting Zekerheidsagent nimmer aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of opzet van de Stichting Obligatiehouders.

- 9.5 Wanneer de Stichting Zekerheidsagent overeenkomstig dit artikel 9 de Hoofdsom van de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met Rente alsmede eventuele kosten, opvordert, zal zij bevoegd zijn de rekening op te maken van alle volgens haar administratie uitstaande Obligaties, met de lopende Rente en van al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling ter zake de Obligatielening verschuldigd mocht zijn met de kosten – waaronder ook is begrepen het salaris van de Stichting Zekerheidsagent. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door de Stichting Zekerheidsagent zal zijn opgemaakt en stemt, voor zover rechtens noodzakelijk, ermee in dat de eventueel gerechtelijke verkoop van en/of het (executoriaal) beslag op goederen zal geschieden ten behoeve van de voldoening van het eindbedrag van die rekening. Een eventueel surplus dat na voldoening van gehele vordering van Stichting Zekerheidsagent resteert, wordt uitgekeerd aan de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 10 VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De vergadering van Obligatiehouders wordt bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde daaromtrent in artikel 13 van de Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 11 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING TRUSTAKTE

- 11.1 De Obligatiehouders worden door inschrijving op de Obligaties geacht kennis te hebben genomen van deze Trustakte en zijn daaraan gebonden.
- 11.2 De Stichting Zekerheidsagent en de Uitgevende Instelling kunnen gezamenlijk, zonder toestemming van de Obligatiehouders, besluiten deze Trustakte aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 11.3 Wijziging van deze Trustakte anders dan bedoeld in artikel 11.2 van de Trustakte kan slechts met machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders geschieden door de Stichting Zekerheidsagent gezamenlijk met de Uitgevende Instelling. Voor een machtiging van de vergadering van Obligatiehouders als in dit artikel 11.3 bedoeld is een Gekwalificeerd Besluit vereist.
- 11.4 De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over eventuele wijzigingen van de Trustakte.

ARTIKEL 12 KENNISGEVINGEN

- 12.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of de Stichting Obligatiehouders aan

de Obligatiehouders dienen schriftelijk 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^e) dag na aldus te zijn verzonden.

- 12.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders (aan zowel de Uitgevende Instelling als de Stichting Obligatiehouders als de Stichting Zekerheidsagent) dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Stichting Obligatiehouders.

ARTIKEL 13 BEËINDIGING TRUSTAKTE

Deze Trustakte eindigt op het moment dat:

- (i) De Uitgevende Instelling al haar verplichtingen onder de Obligatielening tegenover de Obligatiehouders volledig is nagekomen en de Obligatiehouders in dit verband niks meer te vorderen hebben van de Uitgevende Instelling; of
- (ii) de Obligatielening door Stichting Obligatiehouders is opgeëist en zij in dat verband alle noodzakelijke (rechts-)maatregelen heeft genomen, waaronder begrepen de uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek, teneinde alsnog (volledige) nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen onder de Obligatielening af te dwingen en Stichting Obligatiehouders naar haar eigen oordeel geen enige redelijke mogelijkheid meer heeft de Uitgevende Instelling te bewegen respectievelijk af te dwingen deze verplichtingen alsnog gedeeltelijk of volledig na te komen.

ARTIKEL 14 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 14.1 Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op deze Trustakte.

- 14.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze Trustakte zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de Uitgevende Instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van de Stichting Obligatiehouders.

BIJLAGE III INTERCREDITEUREN OVEREENKOMST

DEZE CREDITEURENREGELING (de "**Intercrediteuren Overeenkomst**") is gedateerd [•] en is tot stand gekomen tussen:

- (1) **STICHTING ZEKERHEIDSAGENT CARREFOUR**, een stichting opgericht onder Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam, Nederland en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 88370046, handelend in hoedanigheid van agent en zekerhedenagent namens de Obligatiehouders (de "**Stichting Zekerheidsagent**");
- (2) **De Brugfinanciers** als genoemd in bijlage 1 van deze overeenkomst (de "**Brugfinanciers**"); en
- (3) **Welkom Vastgoed Veenendaal BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Veenendaal, Nederland en kantoor houdende aan de Vijftien Morgen 7, 3901 HA Veenendaal, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86981218 (de "**Uitgevende Instelling**");

OVERWEGENDE DAT:

- (A) de Uitgevende Instelling een brugfinanciering heeft aangetrokken als onderstaand en obligaties heeft uitgegeven of zal uitgeven onder de volgende Obligatielening:
 - (i) een brugfinanciering (de "Brugfinanciering") onder een leningovereenkomst gedateerd 23 november 2022 (de "**Brugfinanciering**"); en
 - (ii) een obligatielening (**Obligatielening**) met een totale omvang van maximaal EUR 9.580.000,-, bestaande uit maximaal 249 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (**Obligaties-A**) en 184 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (**Obligaties-B**) en hierna samen met Obligaties-A te noemen: **Obligaties**), waarbij zowel Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling via een aparte aanbieding worden aangeboden en uitgegeven aan het beleggend publiek in Nederland, onder toepasselijkheid van de voorwaarden die betrekking hebben op de Obligaties (**Obligatievoorwaarden**) en het bepaalde in de afzonderlijke informatiememoranda van 15 december 2022 behorende bij de aanbieding van Obligaties-A (**Informatiememorandum Obligaties-A**) respectievelijk de aanbieding van Obligaties-B (**Informatiememorandum Obligaties-B**) en samen met Informatiememorandum Obligaties-A hierna te noemen: **Informatiememoranda**);
- (B) de Stichting Zekerheidsagent zich onder (i) de trustakte d.d. [•] tussen de Stichting Zekerheidsagent, Stichting Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling (de "**Trustakte**") en (ii) de obligatievoorwaarden van de Obligaties heeft verplicht om namens de houders van de Obligaties op te treden en toe te zien op de deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening en ten behoeve van

de Obligatiehouders door de Uitgevende Instelling gevestigde zekerheden (ter securering van de Obligatielening) te houden;

- (C) De Uitgevende Instelling een recht van hypotheek eerste in rang heeft gevestigd op door haar gehouden onroerend goed ingevolge de akte van hypotheek d.d. [●] tussen de Uitgevende Instelling als hypotheekgever en de Brugfinanciers als hypotheekhouder (het **"Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers"**);
- (D) de Uitgevende Instelling zich tegenover de Stichting Zekerheidsagent tot de Parallele Vordering (als gedefinieerd in de Trustakte) heeft verbonden (de **"Parallele Vordering"**) en, ter securering van de Parallele Vordering, de Uitgevende Instelling een recht van hypotheek tweede in rang heeft gevestigd op door haar gehouden onroerend goed ingevolge de akte van hypotheek d.d. [●] tussen de Uitgevende Instelling als hypotheekgever en de Stichting Zekerheidsagent als hypotheekhouder (het **"Tweede Recht van Hypotheek"**); en
- (E) Partijen door middel van deze Overeenkomst nadere afspraken wensen te maken met betrekking tot de uitwinning van het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers en het Tweede Recht van Hypotheek en de verdeling van de opbrengst daarvan.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 INTERPRETATIE

- 1.1 Tenzij anders aangegeven in deze Intercrediteuren Overeenkomst geldt dat een verwijzing in deze Intercrediteuren Overeenkomst naar de **"Brugfinanciers"**, de **"Stichting Zekerheidsagent"**, de **"Stichting Obligatiehouders"**, de **"Uitgevende Instelling"** of de **"Obligatiehouders"** of een ander persoon dient te worden uitgelegd als een verwijzing die mede omvat diens rechtsopvolgers onder algemene titel en toegestane rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
- 1.2 Gedefinieerde woorden die verwijzen naar enkelvoudige begrippen hebben een overeenkomstige betekenis in het meervoud en vice versa.
- 1.3 Een verwijzing naar een **"Artikel"** of een **"Partij"** is een verwijzing naar een artikel in deze Overeenkomst respectievelijk een partij bij deze Overeenkomst.

2 BESLUITVORMING INZAKE OPEISING EN UITWINNING

- 2.1 De Brugfinanciers zijn bevoegd tot het verrichten van de volgende rechtshandelingen:
 - (a) het geheel of gedeeltelijk opeisen van de Brugfinanciering;
 - (b) het nemen van gerechtelijke stappen (inclusief het leggen van beslag) met betrekking tot betaling van de Brugfinanciering;
 - (c) het instellen van een procedure tegen de Uitgevende Instelling of anderszins geldend maken van rechten uit hoofde van de Brugfinanciering;

- (d) het aangaan van schikkingen, het verlenen van uitstel van betaling en/of het leggen van (conservatoir) beslag ten laste van de Uitgevende Instelling; en
 - (e) het uitwinnen van het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers.
- 2.2 Zo spoedig mogelijk nadat de Brugfinanciers de Brugfinanciering geheel of gedeeltelijk heeft opgeëist, zal Stichting Zekerheidsagent de Parallele Vordering geheel of gedeeltelijk opeisen conform de met de Uitgevende Instelling gemaakte afspraken met betrekking tot de Obligatielening.
- 2.3 Stichting Zekerheidsagent is bevoegd tot de volgende rechtshandelingen:
 - (a) het geheel of gedeeltelijk opeisen van Parallele Vordering;
 - (b) het nemen van gerechtelijke stappen (inclusief het leggen van beslag) met betrekking tot betaling van Parallele Vordering;
 - (c) het instellen van een procedure tegen de Uitgevende Instelling of anderszins geldend maken van rechten uit hoofde van de Obligatielening;
 - (d) het aangaan van schikkingen, het verlenen van uitstel van betaling en/of het leggen van (conservatoir) beslag ten laste van de Uitgevende Instelling; en
 - (e) het uitwinnen van het Tweede Recht van Hypotheek.
- 2.4 Zo spoedig mogelijk nadat Stichting Zekerheidsagent de Parallele Vordering geheel of gedeeltelijk heeft opgeëist, zullen de Brugfinanciers de Brugfinanciering geheel of gedeeltelijk opeisen conform de met de Uitgevende Instelling gemaakte afspraken met betrekking tot de Brugfinanciering.

3 UITWINNING ZEKERHEDEN

- 3.1 Nadat de Brugfinanciers zijn overgegaan tot opeising van de Brugfinanciering en Stichting Zekerheidsagent is overgegaan tot opeising van de Parallele Vordering, zullen de Brugfinanciers zo snel als redelijkerwijs mogelijk overgaan tot uitwinning van het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers.
- 3.2 Ieder van de Partijen zal bij (gehele of gedeeltelijke) uitwinning van het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers, dan wel het Recht van Tweede Hypotheek, al het redelijke doen en/of nalaten en alle redelijke medewerking verlenen om de Brugfinanciers in staat te stellen een zo hoog mogelijke uitwinningsopbrengst voor Brugfinanciers en Stichting Zekerheidsagent te realiseren.

4 VERDELING OPBRENGSTEN

- 4.1 De Brugfinanciers en de Stichting Zekerheidsagent zullen elke opbrengst van uitwinning van het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers en het Recht van Tweede Hypotheek (de "**Opbrengsten**") na ontvangst aanhouden op een separate in haar naam geopende

bankrekening ten behoeve van de Brugfinanciers, de Stichting Zekerheidsagent en de Uitgevende Instelling totdat uitkering daarvan conform Artikel 4.2 hieronder heeft plaatsgevonden.

4.2 De Brugfinanciers en de Stichting Zekerheidsagent zullen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst, de Opbrengsten als volgt (in afwijking van de rangorde ingevolge de wet) uitkeren:

- (a) ten eerste, *pro rata parte* aan zichzelf ter voldoening van alle kosten die zij hebben gemaakt of zullen maken (inclusief juridische kosten of kosten van (technisch) adviseurs) in verband met (i) deze Intercrediteuren Overeenkomst, (ii) de uitwinning van het Recht van Eerste Hypotheek Brugfinanciers of het Recht van Tweede Hypotheek, (iii) incasso van bedragen die onder de Opbrengsten vallen, (iv) enige aansprakelijkheid, verplichting, verlies, schade en boete in verband met de uitoefening van haar rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers het Tweede Recht van Hypotheek;
- (b) ten tweede, *pro rate parte* aan de Brugfinanciers en de Stichting Zekerheidsagent ter voldoening van, met betrekking tot Brugfinanciers de Brugfinanciering en met betrekking tot Stichting Zekerheidsagent, de Parallele Vordering; en
- (c) ten derde, aan de Uitgevende Instelling.

5 **OVERDRACHT**

Geen van de Partijen kan haar rechten- en verplichtingen onder deze Intercrediteuren Overeenkomst overdragen aan een derde zonder schriftelijke toestemming van de andere Partijen.

6 **ADMINISTRATIE**

De administratie van Brugfinanciers en Stichting Zekerheidsagent strekt tegenover de andere Partijen tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.

7 **WIJZIGING OVEREENKOMST**

Deze Overeenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd.

8 **TOEPASSELIJK RECHT / BEVOEGDE RECHTER**

- (a) Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- (b) Geschillen tussen Partijen over de uitvoering van deze Overeenkomst worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter te Amsterdam.

Deze Overeenkomst is aangegaan op de datum genoemd op het voorblad van deze Overeenkomst.

BIJLAGE IV CURRICULA VITAE BESTUUR UITGEVENDE INSTELLING

De dagelijkse operationele leiding wordt gevoerd door mevrouw C.J. Schuurman.

Mevrouw C.J. Schuurman

Mevrouw Schuurman heeft een achtergrond als verhuurmakelaar in commercieel vastgoed. In 2016 bedacht zij het idee achter Welkom. In datzelfde jaar opende zij de Welkom vestiging in Veenendaal. In de afgelopen jaren heeft zij de organisatie en het concept verder uitgebouwd. Momenteel houdt zij zich voornamelijk bezig met de aansturing van de locatiemedewerkers, de verdere invulling van het Welkom concept en het aansluiten van partner organisaties.

Het statutaire bestuur van de Uitgevende Instelling wordt (indirect) gevoerd door de heren Gambino en De Louwer.

Marco Gambino

Marco Gambino is sinds 1988 actief in de effectenwereld. In de beginperiode in loondienst maar al snel als ondernemer bij Nederland Effecten. Tussen 2000 en 2008 was hij eigenaar van Sheldon Consult, die zich richtte op consultancy voor financiële instellingen. Zijn cliënten waren voornamelijk actief in private equity en vastgoedinvesteringen met het plaatsen van effecten op de kapitaalmarkt (emissies). In deze periode werd duidelijk dat er veel vraag bestond naar deze dienstverlening waaruit het idee van Sheldon Invest is ontstaan. Als bestuurder van Sheldon Invest is de heer Gambino door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

drs. ing. Remco de Louwer

De heer De Louwer (1971) is sinds 1997 actief in de wereld van vastgoedbeleggingen. Na zijn studie bedrijfskunde vestigde hij zich als zelfstandig adviseur. In die hoedanigheid was hij betrokken bij de realisatie van diverse vastgoedbeleggingsproposities ten behoeve van Nederlandse beleggers. Vanaf januari 2000 was hij als financieel directeur verbonden aan één van de grootste aanbieders van vastgoedbeleggingen in Nederland. Hier had hij de dagelijkse leiding en hield hij zich bezig met het ontwikkelen van vastgoedfondsen. Deze fondsen investeerden in Nederlands, Duits, Amerikaans, Canadees en Oost-Europees vastgoed. Vanaf 2008 is hij als ondernemer actief en is hij directeur en aandeelhouder van Sheldon Invest. Als bestuurder van Sheldon Invest is de heer De Louwer door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

BIJLAGE V CURRICULA VITAE BESTUUR STICHTING OBLIGATIEHOUDERS

Het bestuur van Stichting Obligatiehouders wordt gevormd door 1^e Hypotheek Fonds. De indirect bestuurders en indirect aandeelhouders van 1^e Hypotheek Fonds, en daarmee tevens de indirect bestuurders bij Stichting Obligatiehouders, zijn de heren Gambino en De Louwer.

Marco Gambino

Marco Gambino is sinds 1988 actief in de effectenwereld. In de beginperiode in loondienst maar al snel als ondernemer bij Nederland Effecten. Tussen 2000 en 2008 was hij eigenaar van Sheldon Consult, die zich richtte op consultancy voor financiële instellingen. Zijn cliënten waren voornamelijk actief in private equity en vastgoedinvesteringen met het plaatsen van effecten op de kapitaalmarkt (emissies). In deze periode werd duidelijk dat er veel vraag bestond naar deze dienstverlening waaruit het idee van Sheldon Invest is ontstaan. Als bestuurder van Sheldon Invest is de heer Gambino door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

drs. ing. Remco de Louwer

De heer De Louwer (1971) is sinds 1997 actief in de wereld van vastgoedbeleggingen. Na zijn studie bedrijfskunde vestigde hij zich als zelfstandig adviseur. In die hoedanigheid was hij betrokken bij de realisatie van diverse vastgoedbeleggingsproposities ten behoeve van Nederlandse beleggers. Vanaf januari 2000 was hij als financieel directeur verbonden aan één van de grootste aanbieders van vastgoedbeleggingen in Nederland. Hier had hij de dagelijkse leiding en hield hij zich bezig met het ontwikkelen van vastgoedfondsen. Deze fondsen investeerden in Nederlands, Duits, Amerikaans, Canadees en Oost-Europees vastgoed. Vanaf 2008 is hij als ondernemer actief en is hij directeur en aandeelhouder van Sheldon Invest. Als bestuurder van Sheldon Invest is de heer De Louwer door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

BIJLAGE VI CURRICULA VITAE BESTUUR STICHTING ZEKERHEIDSAGENT

De heer T.J. van der Schelde

De heer Van der Schelde (1964) is voormalig bankier bij de Rabobank (gedurende 25 jaar) waar hij diverse directiefuncties heeft vervuld in de regio Rotterdam. Sinds 2009 is hij partner bij de BSCO Groep, een partij die zich bezighoudt met financieringen, investeringen en (proces)managementvraagstukken, veelal op het gebied van onroerend goed. Hij heeft een ruime maatschappelijke betrokkenheid op zowel economisch als cultureel en sportief gebied. Sinds 2013 is hij tevens mede-oprichter en bestuurder van het Zilver Wonen Fonds.

BIJLAGE VII OVEREENKOMST TOT ACCEPTATIE EN VERWERKING VAN BETALINGSTRANSACTIES

- 4. STICHTING OBLIGATIEHOUDERS 1^e HYPOTHEEK FONDS**, een stichting, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoor houdende aan de Herengracht 456, 1017 CA, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65425995 (**Stichting Obligatiehouders**);

en

De houders van Obligatie(s)-A en de houders van Obligaties-B die zijn uitgegeven onder de Informatiememoranda van Welkom Vastgoed Veenendaal welke gedateerd zijn 15 december 2022 (de **Obligatiehouders**);

Stichting Obligatiehouders en de Obligatiehouders hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**';

inzake:

de 1^e Hypotheek Obligatie 10 (**Obligatielening**) met een totale omvang van maximaal EUR 9.580.000,-, bestaande uit maximaal 249 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (**Obligaties-A**) en 184 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (**Obligaties-B**) en hierna samen met Obligaties-A te noemen: **Obligaties**), waarbij zowel Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling via een aparte aanbieding worden aangeboden en uitgegeven aan het beleggend publiek in Nederland, onder toepasselijkheid van de voorwaarden die betrekking hebben op de Obligaties (**Obligatievoorwaarden**) en het bepaalde in de afzonderlijke informatiememoranda van 15 december 2022 behorende bij de aanbieding van Obligaties-A (**Informatiememorandum Obligaties-A**) respectievelijk de aanbieding van Obligaties-B (**Informatiememorandum Obligaties-B**) en samen met Informatiememorandum Obligaties-A hierna te noemen: **Informatiememoranda**);

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- F.** Stichting Obligatiehouders als 'betaalagent' zal optreden onder de Obligatielening (zoals nader vastgelegd in de trustakte (de **Trustakte**) behorende bij de Obligatielening en deel uitmakende van het Informatiememorandum), wat erop neerkomt dat de betalingen (de **Betalingen**) die verband houden met de Obligatielening (zoals hoofdsom, rente, (vervroegde) aflossing en eventuele overige (slot)uitkeringen) via Stichting Obligatiehouders of via een door Stichting Obligatiehouders in te schakelen notaris (uitsluitend daar waar het de betaling van de hoofdsom en/of (vervroegde) aflossing betreft) worden doorbetaald aan de obligatiehouders als uiteindelijk begunstigten;
- G.** Stichting Obligatiehouders in haar rol van 'betaalagent' betaaldiensten zal verlenen zoals bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht die in beginsel vergunningplichtig zijn, maar daarvoor op grond van artikel 1a Vrijstellingsregeling Wft gebruik maakt van een vrijstelling als 'kleine betaaldienstverlener' en als zodanig is ingeschreven in het register van De Nederlandsche Bank N.V.;
- H.** in voornoemd verband Stichting Obligatiehouders 'Stichting Gelden Obligatiehouders' (**Stichting Dergengelden**) heeft opgericht, met als doel dat de gelden die Stichting

Obligatiehouders van tijd tot tijd van uitgevende instellingen onder obligatieleningen zullen ontvangen in vermogensrechtelijke zin worden gescheiden van het vermogen van Stichting Obligatiehouders doordat deze te ontvangen gelden zullen worden bewaard en beheerd op een betaalrekening van Stichting Derdengelden;

- I.** Obligatiehouder zich na volledige bestudering van het Informatiememorandum en alle eventuele overige documentatie via het daarvoor beschikbare inschrijfformulier (**Inschrijfformulier**) heeft ingeschreven op de Obligatielening en in dit verband Obligaties wenst te verkrijgen tegen betaling van de daarvoor verschuldigde verkoopprijs;
- J.** Obligatiehouder zich bewust is van de rol van Stichting Obligatiehouders onder de Obligatielening als 'agent' en dat Stichting Obligatiehouders in haar hoedanigheid van 'betaalagent' verplicht is een overeenkomst aan te gaan met de uiteindelijke begunstigden van de Betalingen, zijnde de Houders van Obligaties, ten behoeve van de acceptatie en verwerking van deze betalingstransacties onder de Obligatielening;
- K.** Partijen tegen hiervoor beschreven achtergrond in deze overeenkomst (de **Overeenkomst**) over en weer hun onderlinge rechten en verplichtingen schriftelijk willen vastleggen ter zaken de acceptatie en verwerking van de Betalingen;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

ARTIKEL 15 OPDRACHTVERLENING

De Obligatiehouder verleent hierbij aan Stichting Obligatiehouders de uitdrukkelijke opdracht, welke opdracht Stichting Obligatiehouders hierbij aanvaard, om namens haar alle Betalingen van de Uitgevende Instelling (die zijn bestemd voor de Obligatiehouder) te ontvangen en deze te verwerken, waardoor één of meer geldovermakingen vanuit Stichting Obligatiehouders naar de Obligatiehouder ontstaan.

ARTIKEL 16 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- 16.1 Stichting Obligatiehouders verplicht zich tegenover de Obligatiehouder ertoe om ontvangen gelden onder Betalingen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee 2 werkdagen, door te betalen op de door de Obligatiehouder op het Inschrijfformulier opgegeven Nederlandse betaalrekening (IBAN). Alle Betalingen vinden in euro (EUR) plaats.
- 16.2 Stichting Obligatiehouders zal enige geldovermaking die verband houdt met de Betaling opschorten dan wel niet uitvoeren indien:
 - (i) naar haar oordeel mogelijk sprake kan zijn van strijd met enig toepasselijk recht, waaronder begrepen uit hoofde van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en/of de Sanctiewet 1977 en bijbehorende lagere regelgeving);
 - (ii) Stichting Obligatiehouders fraude, misbruik of andere onregelmatigheden vermoedt;
 - (iii) dit in het belang is van alle Houders van Obligaties in verband met bijvoorbeeld een op handen zijnde faillissement of surseance van betaling van de Uitgevende Instelling dan wel een andersoortige (soortgelijke) situatie waarbij Stichting Obligatiehouders het collectieve belang van de Houders van Obligaties naar haar uitsluitende mening op dat moment dient te laten prevaleren boven het individuele belang van de Obligatiehouder.

Indien een Betaling op één van hiervoor genoemde gronden niet wordt uitgevoerd, dan stelt Stichting Obligatiehouders de Obligatiehouders hiervan zo spoedig mogelijk in kennis.

- 16.3 Obligatiehouder is Stichting Obligatiehouders geen enkele vergoeding verschuldigd voor de door Stichting Obligatiehouders onder deze Overeenkomst uit te voeren opdracht.

ARTIKEL 17 AANSPRAKELIJKHEID

- 17.1 Stichting Obligatiehouders voert de Betalingen uit voor rekening en risico van de Obligatiehouder en aanvaard geen enkele aansprakelijkheid in dit verband, tenzij sprake is van grove schuld of opzet aan de zijde van Stichting Obligatiehouders.
- 17.2 De aansprakelijkheid van Stichting Obligatiehouders in de specifieke gevallen zoals bedoeld in het vorige lid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de door Stichting Obligatiehouders afgesloten aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt en uitgekeerd. Stichting Obligatiehouders kan nimmer aansprakelijk

ARTIKEL 18 DUUR EN BEËINDIGING OVEREENKOMST

- 18.1 Deze Overeenkomst (en de opdrachtverlening daaronder zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst) treedt in werking op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst en wordt aangegaan voor de gehele looptijd van de Obligatielening.
- 18.2 Deze Overeenkomst eindigt indien en zodra de Obligatielening volledig en onherroepelijk is afgelost en de Obligatiehouder niks meer te vorderen heeft onder de Obligatielening. Daarnaast kan de Overeenkomst door Stichting Obligatiehouders eerder worden beëindigd als de Trustakte wordt beëindigd op grond van artikel 14 Trustakte.

ARTIKEL 19 OVERIGE BEPALINGEN

- 19.1 Wijzigingen van deze Overeenkomst zijn uitsluitend van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd in een door Partijen ondertekend document.
- 19.2 Indien enige bepaling in deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen uit deze Overeenkomst onverminderd van kracht. Partijen verplichten zich alsdan om de betreffende bepaling te vervangen door een nieuwe bepaling die niet nietig of vernietigbaar is en welke bepaling inhoudelijk zoveel mogelijk overeenstemt met de nietige of vernietigbare bepaling, waarbij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst zoveel mogelijk in acht worden genomen.
- 19.3 Voor zover rechtens toegestaan doen Partijen hierbij afstand van hun rechten om deze Overeenkomst te vernietigen of te ontbinden, dan wel vernietiging of ontbinding te vorderen.
- 19.4 De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen aan een derde.

ARTIKEL 20 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 20.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

20.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

ALDUS overeengekomen en ondertekend te _____ op XXXXX 2022

STICHTING OBLIGATIEHOUDERS 1e HYPOTHEEK FONDS	OBLIGATIEHOUDERS
Getekend door: Functie: Datum:	Getekend door: [Functie:] Datum: