

INFORMATIEMEMORANDUM

1^e Hypotheekobligatie 12

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieder en uitgifte van 249 Obligaties van EUR 20.000 per stuk, met een Rente van 5,5% per jaar.

De omvang van de Obligatielening bedraagt in totaal **maximaal EUR 4.980.000.**

De Obligatielening wordt aangeboden en uitgegeven door:

Schouten Groep B.V.

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

Voor deze aanbieding van de Obligaties 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 24 juli 2025

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	BELANGRIJKE INFORMATIE	3
HOOFDSTUK 2	DEFINITIES	6
HOOFDSTUK 3	ACTIVITEITEN EN DE ORGANISATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING..	10
HOOFDSTUK 4	HET ONDERPAND ([HET VASTGOEDOBJECT / DE VASTGOEDOBJECTEN])	12
HOOFDSTUK 5	MARKTBESCHRIJVING	17
HOOFDSTUK 6	OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING.....	33
HOOFDSTUK 7	FINANCIËLE INFORMATIE EN FINANCIERING	44
HOOFDSTUK 8	RISICOFACTOREN	51
HOOFDSTUK 9	VERKLARINGEN UITGEVENDE INSTELLING	59
HOOFDSTUK 10	FISCALE ASPECTEN	60
HOOFDSTUK 11	JURIDISCHE ASPECTEN	62
HOOFDSTUK 12	DEELNAME	70
HOOFDSTUK 13	BETROKKEN PARTIJEN	72
HOOFDSTUK 14	BESCHIKBARE INFORMATIE.....	73

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

Deze Obligatielening wordt aangeboden en uitgegeven en strekt tot herfinanciering van de bestaande hypothecaire financiering en de aantrekking van additioneel werkkapitaal.

Mogelijke houders van Obligaties (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 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 over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Obligaties 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 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 ("Marktbeschrijving"), 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 controle van de Jaarstukken van de Uitgevende Instelling

De jaarrekening van de Uitgevende Instelling zal worden gecontroleerd door Van Braak Accountants te Marum.

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.

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

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Obligaties 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 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 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 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 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. 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 op verzoek beschikbaar worden gesteld 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 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 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 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 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, te weten 17 oktober 2025 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt;
Aflossingsdatum	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties aflost. Dit is uiterlijk na vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum;
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam;
Algemene Vergadering	De algemene vergadering van aandeelhouders van de Uitgevende Instelling;
Bijlage	een bijlage bij dit Informatiememorandum;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Uitgevende Instelling;
Boekjaar	het boekjaar van de Uitgevende Instelling, welke gelijk is aan het kalenderjaar;
Borgstelling	De persoonlijke borgstelling die is afgegeven door de heer H. Schouten ter grootte van EUR 498.000
Corresponderende Verplichtingen	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 3.1 van de Trustakte Obligatielening is toegekend;
Eerste Recht van Hypotheek	Het eerste (1 ^e) recht van hypotheek dat door de Uitgevende Instelling op het Vastgoedobject is gevestigd ter versterking van de verhaalspositie van de Obligatiehouders onder de Obligatielening;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie, zijnde EUR 20.000;

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 de Obligatielening - 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;
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;
Looptijd	heeft de betekenis die daaraan is toegevoegd in artikel 1.6 van de Obligatievoorwaarden;
Obligaties	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn, die worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening;
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die één of meer Obligaties houdt;
Obligatielening	de obligatielening waaronder Obligaties worden uitgegeven, met een maximale omvang van EUR 4.980.000, uit te geven door de Uitgevende Instelling onder de voorwaarden van dit Informatiememorandum;
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 Obligatielening 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 die door de Obligatiehouders worden gehouden;
Rente	De vaste rente op de Obligaties. De Obligaties dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 5,5% enkelvoudig per jaar, welke rente – ongeacht de Looptijd – na afloop van iedere kalendermaand betaalbaar wordt gesteld;
Rentebetalingdatum	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;
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;
Trustakte Obligatielening	de trustakte zoals opgenomen in <u>Bijlage II</u> van dit Informatiememorandum;
Uitgevende Instelling	de uitgevende instelling van de Obligaties, te weten Schouten Groep B.V.;
Uitgiftedatum	met betrekking tot een Obligatie, de datum waarop die Obligatie is uitgegeven. Obligaties worden na sluiting van de inschrijvingsperiode uitgegeven. De Uitgiftedatum zal

	naar verwachting zijn: 17 oktober 2025;
Vervroegde Aflossing	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 7.2 van de Obligatievoorwaarden;
Vastgoedobject	De onroerende zaak gelegen aan de Tussendiepen 88 te 9206 AE Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummers 15310, 15311 en 15544.
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 activiteiten van de Uitgevende Instelling betreffen:

- het houden en exploiteren van het Vastgoedobject
- het (indirect) houden van dochtermaatschappijen

Er worden geen verdere bedrijfsactiviteiten ontplooid door de Uitgevende Instelling. De beide dochtermaatschappijen (Hacquebord Staal en Buizen BV en Friesland Non Ferro Metaal BV) zijn tevens huurder in het Vastgoedobject.

Schouten Groep B.V. is een gerenommeerde staalgroothandel en staalbewerker onder de handelsnamen Hacquebord Staal en Buizen en Friesland Non-Ferro Metaal. Er wordt staal geleverd en bewerkt voor uiteenlopende doeleinden, van staal voor de bouw, tot buizen voor losse verkeersborden en borden over de snelweg.

De heer Henk Schouten is de ondernemer achter Schouten Groep B.V. De heer Schouten heeft jaren in de oliesector gewerkt voordat hij een managementpositie in de staalwereld kreeg. Daar heeft hij uiteindelijk via een management buy out het bedrijf Hacquebord (sinds 1865) overgenomen. Deze overname vond plaats in 2004. Om het assortiment te verbreden is in 2005 Friesland Non-Ferro Metaal BV aan de groep toegevoegd.

De hoogte van de omzet van de dochterondernemingen is voor een belangrijk deel afhankelijk van de ontwikkeling van de staalprijsen. Over de periode 2021-2024 fluctueerde de omzet van de gezamenlijke dochtermaatschappijen tussen de EUR 22 miljoen en EUR 32 miljoen. Het geconsolideerde resultaat na belastingen fluctueerde in die periode tussen de EUR 1.500.000 positief EUR 775.000 negatief. Het totale resultaat over de periode 2021-2024 bedroeg bijna EUR 1.400.000 positief. Het eigen vermogen per jaareinde 2024 bedraagt ruim EUR 5 miljoen.

Algemeen

Er is beschikking over een eigen vrachtwagenvloot bestaande uit 7 vrachtwagens. Doordat er ook eigen losmogelijkheden en bewerkingsmogelijkheden zijn alsmede een zeer ruime voorraad, heeft de Uitgevende Instelling (met haar dochterondernemingen) veel in eigen beheer. Daardoor is er een grote flexibiliteit van leveringen mogelijk zowel qua uitvoering als qua bewerking.

Hacquebord Staal en Buizen BV

Deze dochteronderneming levert uit voorraad onder andere:

- Stafstaal
- Balkstaal
- Koudgewalste profielen
- Buizen
- Platen
- Blank staal
- Cortenstaal
- Slijtvast-materiaal
- Bouwstaalmatten / Supportliggers
- Betonstaal
- Buis componenten

De metaalbewerkingen die worden uitgevoerd zijn onder meer:

- Zagen en boren met de eigen zaag-boorstraat
- Stralen en meniën
- Togen
- Knippen, zetten en snijden
- Verzinken

Friesland Non-Ferro Metaal BV

Deze dochteronderneming is een groothandel in RVS, aluminium, zink, koper en brons.

Met de maatwerk lijn (decoilen, slitten, zetten en kralen) kunnen gewenste goten, afdekkers, felsbanen en andere profielen snel en op elke gewenste lengte worden gemaakt.

Voor het foliën van platen is een foliemachine in gebruik die platen tot 3000 mm lang van folie kan voorzien. Platen kunnen zowel één- als tweezijdig worden gefolied.

Een tweetal (automatische) inkortmachines zorgen ervoor dat de klant schijven materiaal af kan nemen. Inkorten kan tot een diameter van 400 mm. Ook seriematig zaagwerk kan worden verzorgd.

Platen kunnen tot een dikte van 10 mm worden geknipt over een lengte van 4.000 mm. CNC-gestuurde aanslag tot een knipdiepte van 1.000 mm. Ook seriematig knipwerk behoort tot de mogelijkheden van deze machine.

De CNC-Gestuurde platenzaag is speciaal voor messing en aluminium. Deze machine kan een dikte van 150 mm zagen en een plaatafmeting van 3.000 x 3.000 mm.

3.2. Organisatie van de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling heeft geen eigen personeel. De heer H. Schouten is (indirect) enig statutair bestuurder van de Uitgevende Instelling en haar dochterondernemingen.

Het personeel (circa 50 personen) is in dienst bij de dochterondernemingen. De twee zonen van de heer Schouten werken beiden in de dochterondernemingen en zijn ieder verantwoordelijk voor één van de dochterondernemingen. Daarnaast is er een financieel directeur aangenomen in Schouten Groep die tot 2012 de accountant van de onderneming geweest is en tot 1 mei 2024 als accountant werkzaam is geweest.

HOOFDSTUK 4 HET ONDERPAND (HET VASTGOEDOBJECT EN DE BORGSTELLING)

4.1. Relevante informatie over het Vastgoedobject

Het Vastgoedobject

Het Vastgoedobject betreft een grootschalig bedrijfscomplex bestaande uit twee bedrijfshallen van respectievelijk 6.750 m² en 13.125 m². Deze bedrijfshallen zijn geschakeld middels een kantorendeel van 820 m². Elke hal heeft binnen het kantoorgedeelte een voorziening voor medewerkers als kleed- en kluisruimte met sanitaire voorzieningen. Hierdoor kan het object goed in delen worden verhuurd. De kantoren kennen een hoog afwerkingsniveau. De beide hallen zijn zeer royaal qua metrage en kennen beiden een royale vrije hoogte en zijn voorzien van een ruime hoeveelheid bovenloopkranen. Op de daken is een grote hoeveelheid zonnepanelen aanwezig. Het geheel is gerealiseerd op een perceel van in totaal 50.430 m². Door de huidige eigenaar is het Vastgoedobject in de periode 2019-2020 nieuw gebouwd. Het betreft een gasloos gebouw.

De meest recente taxatie van het Vastgoedobject is van 4 juni 2025. Waarbij de waarde werd vastgesteld op EUR 10.300.000. Een samenvatting van het taxatierapport is opgenomen in Bijlage V van dit Informatiememorandum. Op basis van deze waarde zal de LTV (Loan To Value, zijnde de hoogte van de lening als percentage van de taxatiewaarde) 48,3% bedragen. De dekking is daarmee ruim 206%.

Het Vastgoedobject is gelegen aan de Tussendiepen 88 te 9206 AE Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A nummers 15310, 15311 en 15544. Perceel 15544 betreft een braakliggende langgerekte strook grond ter grootte van 7.750 m² ten oosten van het bedrijfscomplex. Dit stuk grond is na realisatie van het bedrijfscomplex door de huidige eigenaar in 2022 bijgekocht. Op termijn kunnen hier wellicht opslagunits worden gerealiseerd. Indien dit mogelijk is, zal deze grond waarschijnlijk aan een ontwikkelaar worden verkocht. Dit perceel zal dan geen onderdeel meer uitmaken van het onderpand. Gezien de beperkte invloed die dit perceel heeft op de totale waarde van het onderpand heeft de Uitgevende Instelling bij verkoop van dit perceel geen verplichting om een aflossing te doen op de Obligatielening. Het betreffende perceel is thans gewaardeerd op EUR 85,- per m², zijnde een totaalbedrag van EUR 658.750,-. Indien deze verkoop en overdracht zal plaatsvinden zal de totale waarde van het onderpand, onder verder gelijkblijvende omstandigheden, dalen van EUR 10.300.000 naar EUR 9.641.250. Op basis van die lagere waarde zal de LTV 51,7% bedragen en de dekking 193%.

De grote hal (13.125 m², gelegen aan de noordzijde) is in gebruik bij Hacquebord Staal en Buizen BV, de kleinere hal (6.750 m², gelegen aan de zuidzijde) is in gebruik bij Friesland Non-Ferro Metaal BV. Beide hallen zijn geschakeld middels de tussenliggende kantoorruimte van in totaal 820 m².

Bouwaard, materialen en constructie

- Constructie: stalen draagconstructie
- Vloeren: beton (zuidelijke hal draagkracht 5 ton/m², noordelijke hal deels beton en deels grindslag)
- Gevels: kalkzandstenen binnenmuren, buitengevels met trespa gevelbekleding. Bedrijfsruimte van sandwichpanelen en aluminium platen
- Dak: kantoren plat, gedekt met EPDM, bedrijfshallen voorzien van zadeldak met aluminium platen gedekt
- Kozijnen: kunststof

- Beglazing: HR glas
- Overheaddeuren: totaal 6 van ca. 7 meter breed, elektrisch bedienbaar
- Vrije hoogte bedrijfsruimte: nokhoogte ca. 14,7 meter
- Verwarming: luchtwarmtepomp, warm water via close-in-boilers, zuidelijke hal voorzien van 2 Mark elektrische luchtverwarmers en recirculatieventilatoren, andere hal onverwarmd
- Aanwezige voorzieningen: aansluitingen op water/electra/riolering; alarminstallatie; brandmeldinstallatie; brandslangen en brandblussers; AED; ontruimingsplattegronden; dakinspectieluik; systeemplafonds met LED verlichting en bewegingsmelders; totaal ca. 9 bovenloopkranen van 3,5 tot 5 ton.

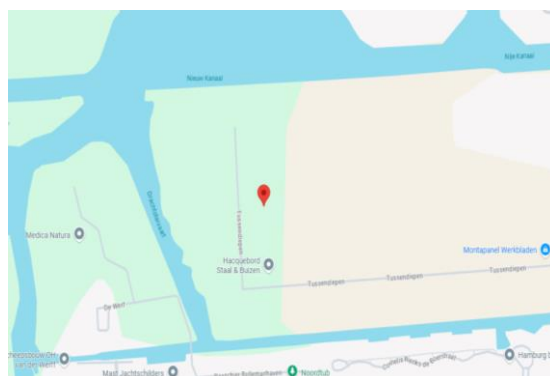
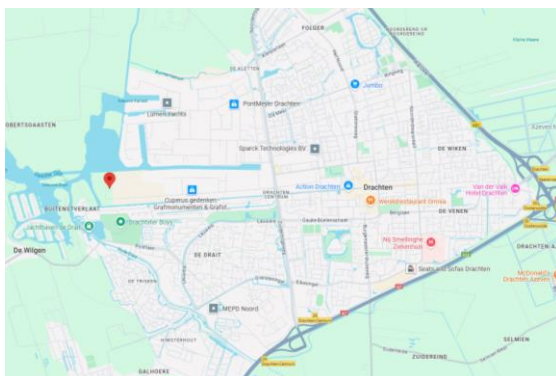
Ligging

Bestemmingsplantechnisch is het Vastgoedobject gelegen aan open vaarwater. Het vaarwater is toegankelijk voor klasse IV schepen. Het geheel is gesitueerd aan de rand van bedrijventerrein De Haven. Het perceel kent ruime bestemmingsmogelijkheden (t/m categorie 4.2 aan de noordzijde).

Het bedrijventerrein De Haven is één van de grootste bedrijventerreinen in Noord Nederland en ligt aan een vierbaans-uitvalsweg met directe verbinding tussen de A7 (circa 5 minuten rijden) en de N31 (circa 7 minuten rijden). In Smallingerland is 'De Haven' het enige terrein waar bedrijven in milieucategorie 5 terecht kunnen. Daarnaast is het terrein bereikbaar via het water voor schepen tot en met klasse IV. Deze schepen kunnen lossen aan de openbare loswal of aan één van de kades van de bedrijven.

Er zijn zo'n 440 bedrijven op De Haven gevestigd, met o.a. Philips, Kone Liften en Roltrappen, Eldon, De Jong Kaasexporteurs, Van der Wiel, Van Gansewinkel, Kijlstra Beton, Scheepswerf De Steven, (groot-) handelsbedrijven, etc. Tevens zijn in Drachten gevestigd Fenner Dunlop (o.a. rubberen transportbanden) en Quadient (postverwerkingsmachines).





Plattegrond met daarop de locatie van het Vastgoedobject



Luchtfoto van het Vastgoedobject



Kadastrale kaart, het Vastgoedobject de betreffende percelen zijn geel gemarkeerd

4.2. Relevante informatie over de Borgstelling

In aanvulling op het zekerheidsrecht zoals gevestigd op het Vastgoedobject is een additionele zekerheid verleend. Deze additionele zekerheid is in de vorm van een persoonlijke borgstelling ten bedrage van EUR 498.000 door de heer H. Schouten.

Met deze borgstelling verplicht de heer Schouten zich om de schuld van de Uitgevende Instelling te betalen als deze de betalingsverplichtingen niet nakomt. De maximale hoogte van het bedrag dat de heer Schouten dan moet voldoen bedraagt EUR 498.000.

Deze Borgstelling zal in stand blijven tot het moment dat de Obligatielening in zijn geheel is afgelost, of tot het moment dat de heer Schouten ophoudt (indirect) bestuurder te zijn bij de Uitgevende Instelling. De Borgstelling komt in dat laatste geval te vervallen op het moment dat een vervangende borgstelling die materieel gelijkwaardig is aan de Borgstelling is afgegeven.

Naar verwachting zal de vervangende borgstelling afgegeven worden door de zoons van de heer Schouten, welke ook beoogd opvolgend bestuurder zijn.

HOOFDSTUK 5 MARKTBESCHRIJVING

De Uitgevende Instelling is zelfstandig actief op de vastgoedmarkt, de door haar gehouden bedrijfs- en kantoorruimtes worden verhuurd aan haar dochtermaatschappijen. Deze dochtermaatschappijen zijn actief op de metaalmarkt als groothandel en bewerker van staal (via dochteronderneming Hacquebord Staal en Buizen BV) en als groothandel en bewerker van non ferro metalen (via dochteronderneming Friesland Non Ferro Metaal BV). Zowel de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt als op de markt voor de handel en bewerking van staal bepalen voor groot deel haar resultaat. In hoofdstuk 5.1 is een samenvatting gegeven vanuit het rapport "Bedrijfsruimtemarkt De feiten, trends & analyses van 2025" dat door de NVM werd gepubliceerd. In hoofdstuk 5.2 is vanuit dit rapport de relevante regio beschreven. Hoofdstuk 5.3 is een vooruitzicht over de staalmarkt.

5.1 Bedrijfsruimtemarkt Rapport (De feiten, trends & analyses van 2025)

Landelijke analyse bedrijfsruimtemarkt

De Nederlandse markt voor bedrijfsruimten had het afgelopen jaar te maken met economische vertraging en toenemende onzekerheid bij bedrijven. In het begin van 2025 zorgden Amerikaanse invoerheffingen voor veel onrust op de wereldmarkten. Hoewel de handelsspanningen inmiddels wat zijn afgevlakt, blijft de onzekerheid. Bedrijven zijn daarom voorzichtiger met investeringen en beslissingen over hun huisvesting. Tel daarbij op dat de netcongestie en het stikstofbeleid vrijwel het gehele bedrijfsleven raken. Vooralnog blijven de effecten op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt beperkt: de opname van bedrijfsruimte blijft onverminderd hoog. De keuzemogelijkheden voor bedrijven blijven echter klein, ondanks het gestegen aanbod.

5.1.1 Wisselvallige economie bepaalt sentiment bedrijfsruimte markt

De economie in Nederland had in 2024 een laag groeitempo van 0,9%. Dit kwam door de hoge rente, lage bestedingen en een zwakke wereldhandel. Vooral de industrie had het moeilijk, met een dalende productie en export als gevolg. De inflatie daalde naar 3,2%, maar bleef hoger dan gewenst. In het eerste kwartaal van 2025 stagneerde de economie opnieuw. De export daalde met 0,8%, vooral door minder industriële uitvoer. In 2024 steeg het aantal faillissementen met 30% naar het hoogste niveau in acht jaar. Daarentegen waren er in de eerste vijf maanden van 2025 juist minder faillissementen dan een jaar eerder.

Groei verwacht ondanks lage vertrouwensindicatoren

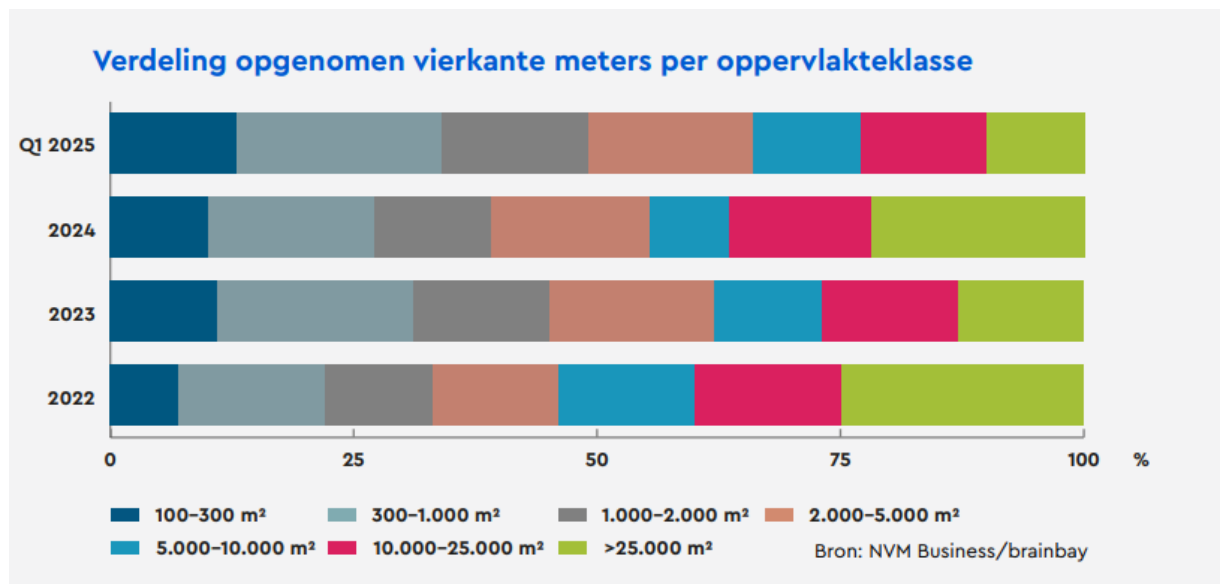
Voor 2025 verwacht de DNB een economische groei van 1,1%. De inflatie neemt af tot 3%, maar blijft aan de hoge kant. De industrie herstelt langzaam en schoksgewijs. In maart 2025 was de productiestijging 1,3% vergeleken met een jaar eerder. Dit was de derde maand op rij met groei. In april zagen we dat de productie daalde met 0,5%. Desondanks wordt voor het hele jaar nog groei voorspeld: Rabobank rekent alsnog op een groei van 2% voor de Nederlandse industrie dit jaar. Het vertrouwen van producenten en ondernemers ligt nog altijd op een laag niveau. In mei was het producentenvertrouwen lager dan vorig jaar (-3,9 versus -2,8). Daarnaast is het ondernemersvertrouwen verder gedaald en komt in het tweede kwartaal van 2025 uit op -7,5 (was -5,8 in 2e kwartaal 2024). Dit komt mede doordat de marges in de sector onder druk staan door stijgende personeels- en vestigingskosten. De economie vertoont momenteel dus de nodige schommelingen maar laat ook ruimte voor een positieve ontwikkeling. Een gunstig investeringsklimaat en voldoende ruimte voor bedrijfsgroei zijn echter essentieel voor toekomstige positieve ontwikkelingen.

5.1.2 Meer opname in 2024, voorzichtige start 2025

In 2024 is de opname van bedrijfsruimten verder gestegen. Er werd in totaal 5,5 miljoen m² verhuurd of verkocht, wat 13 procent meer is dan in 2023. Het aantal individuele transacties groeide met 4 procent, vooral door het sterke laatste kwartaal. De toegenomen onzekerheid bij ondernemers lijkt aan het begin van 2025 te zorgen voor een afname van de opname. In het eerste kwartaal van 2025 werd 1,15 miljoen m² opgenomen, minder dan het kwartaalgemiddelde van 1,37 miljoen m² in 2024. Tegelijkertijd steeg het aantal transacties naar 1.586, iets boven het gemiddelde van 1.500 per kwartaal in 2024. Vooral grote bedrijven uit de logistieke sector zijn meer afwachting door de effecten van de handelsoorlog op de wereldwijde toeleveringsketens.

Kleine panden blijven in trek, maar logistiek veert op in 2024

De hoge opname in 2024 kwam vooral doordat er meer logistiek vastgoed vanaf 25.000 m² is verhuurd of verkocht. In het eerste kwartaal van 2025 viel de activiteit in dit grotere segment echter terug. Tegelijkertijd steeg in de eerste maanden van 2025 de vraag naar kleinere bedrijfsruimten tot 1.000 m². Voor een deel komt dit door kleine bedrijven in de e-commerce. Uit recente gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat de meeste startende bedrijven actief zijn in de onlinehandel, die vaak opslagruimte nodig hebben.



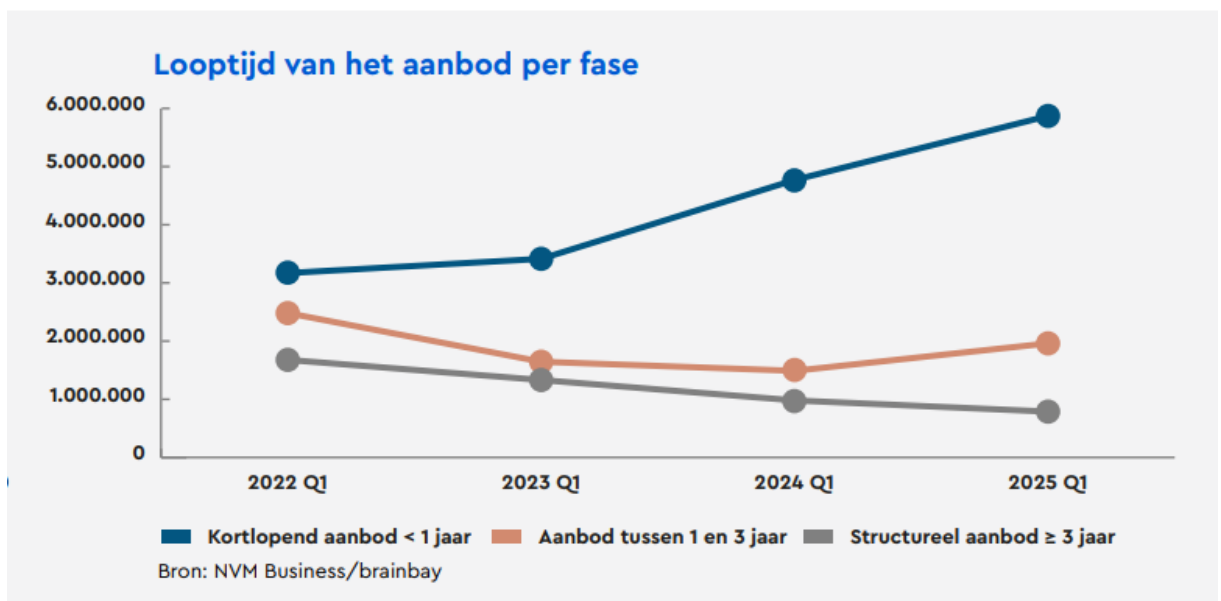
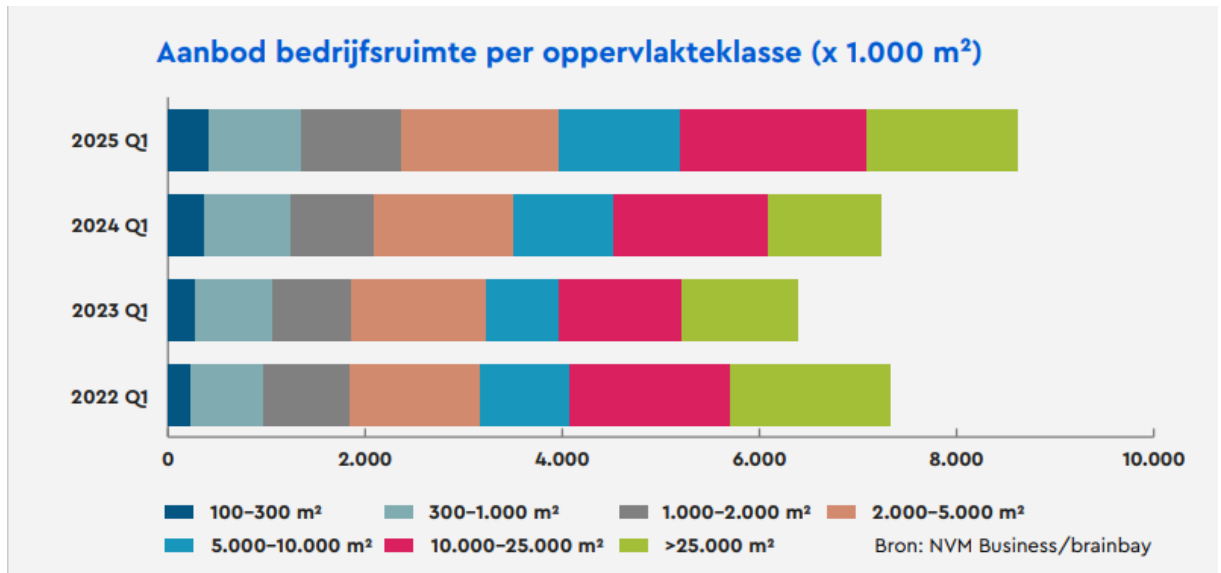
5.1.3 Aanbod voor tweede jaar op rij toegenomen

Het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland blijft toenemen. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2025 was er 8,6 miljoen m² beschikbaar. Dat is 19% meer dan een jaar eerder. Het aantal beschikbare ruimten nam toe van bijna 5.000 naar 5.540 (+11%). Hierdoor krijgen zoekers naar bedrijfsruimte in veel regio's meer keuze. Met 3,9% van de voorraad is het aanbod echter nog steeds beperkt, al ligt dit hoger dan in 2024 (3,6%) en in 2023 (3,2%). In de regionale verdieping van dit rapport gaan we in op de cijfers over opname en aanbod per provincie.

Stijging in alle soorten bedrijfsruimten

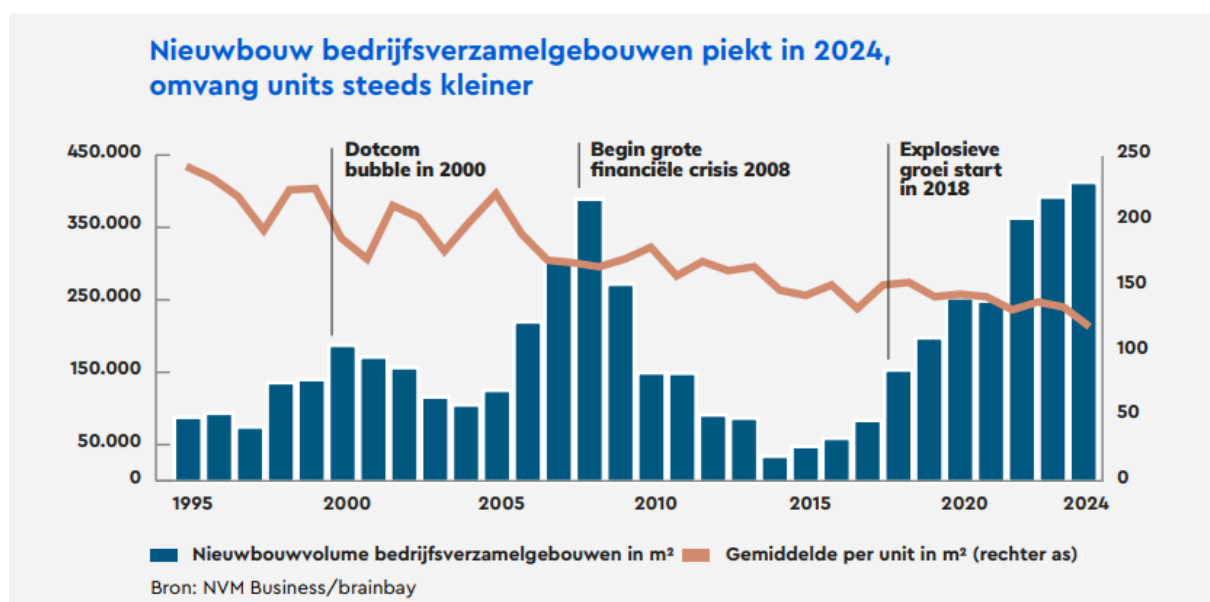
Het aanbod van bedrijfsruimten stijgt in alle grootteklassen, maar vooral bij ruimten groter dan 25.000 m². Dit komt voor een deel doordat er nieuwe projecten zonder huurder of koper op de markt komen. Voor zulke grote panden duurt het vaak langer om een gebruiker te vinden. Daardoor stijgt het aanbod sneller. Ook zien we dat bedrijven ruimte afstoten en huurcontracten niet verlengen. Bedrijven willen profiteren van de ruimere markt om bijvoorbeeld een duurzamer pand te betrekken of de huurprijs te verlagen. Het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten tot 1.000

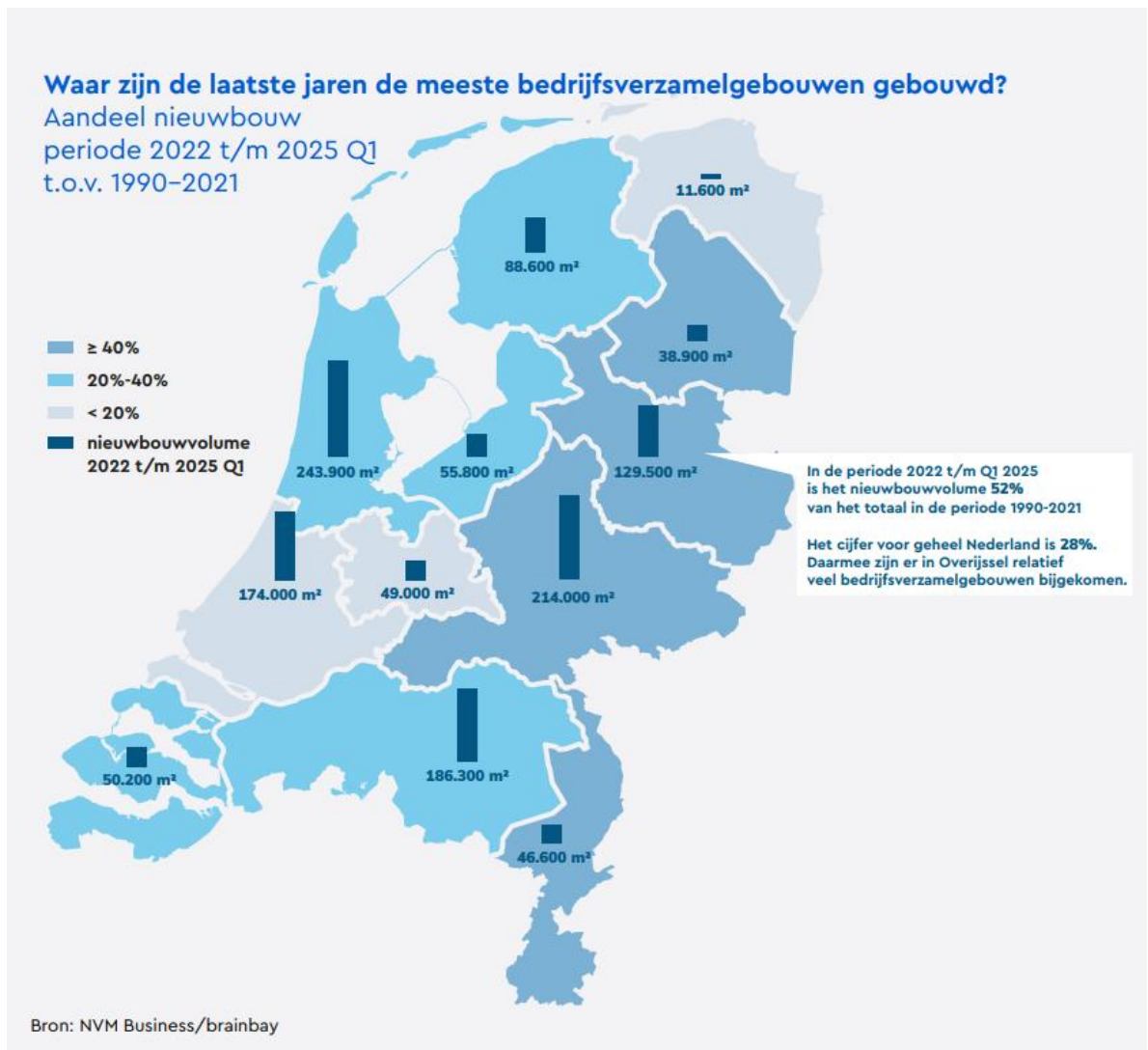
m² lijkt minder gevoelig door de hoge vraag. Toch groeit ook hier het aanbod. Dit komt onder meer doordat er de laatste jaren veel bedrijfsverzamelgebouwen met kleine units zijn gebouwd. In de volgende paragraaf gaan we hier verder op in. Verder zien we dat het aanbod van bedrijfsruimten die kort op de markt zijn, blijft toenemen. Vooral ruimten die korter dan een jaar op de markt zijn nemen toe. Ook zijn er meer ruimten beschikbaar die 1 tot 3 jaar op de markt zijn. Dit is vooral het gevolg van het hogere aantal faillissementen en de huidige onzekerheden. De hoeveelheid bedrijfsruimten die al langer dan drie jaar beschikbaar zijn, neemt juist af.



5.1.4 Is er nog behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen?

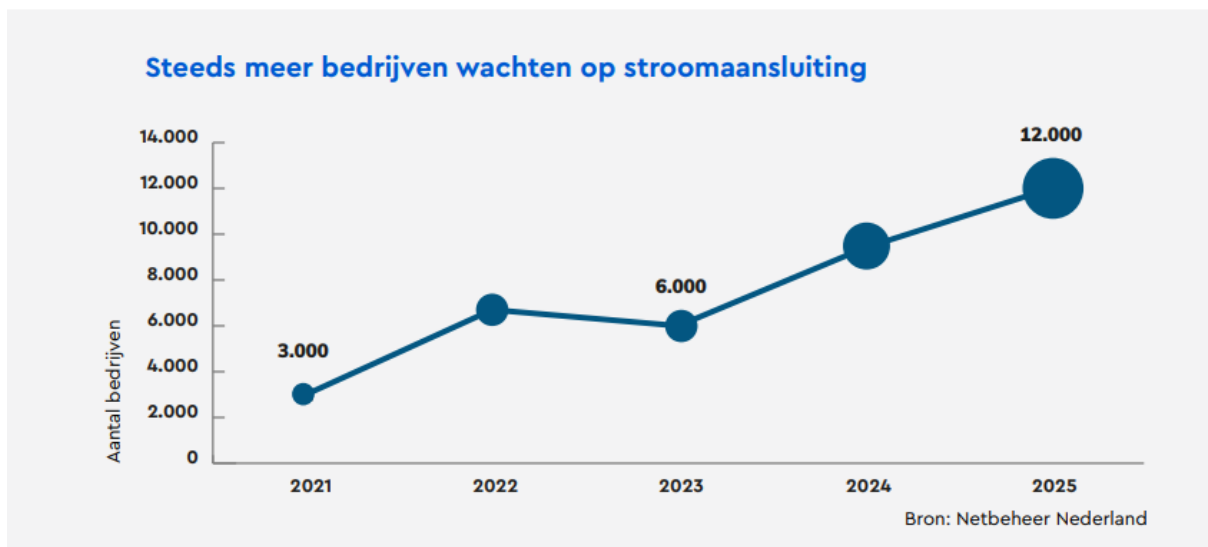
De laatste jaren zijn er veel nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige bedrijfsunits bijgekomen. Bedrijfsverzamelgebouwen bestaan vaak uit vijf of meer eenheden en worden meestal gerealiseerd door particuliere ontwikkelaars. Elke unit is ongeveer tussen de 50 tot 500 m² in omvang. In 2024 werd een record bereikt: er werd ongeveer 410.000 m² aan nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen opgeleverd. Maar we zien dat al meerdere jaren op rij veel bedrijfsverzamelgebouwen zijn gerealiseerd. In de afgelopen vijf jaar gaat het om ruim 1,7 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen. Ter vergelijking: in de 25 jaar hieraan voorafgaand werd in totaal slechts 3,7 miljoen m² gerealiseerd. Wat opvalt is dat de units steeds kleiner worden. Tussen 2000 en 2010 waren de units gemiddeld 180 m² in omvang. Van 2010 tot 2020 was dat 160 m² en in 2024 nog maar 134 m².





Wat verklaart de groei?

De stijging van de bouw is instantie aangejaagd door de groeiende vraag naar bedrijfshuisvesting, vooral van kleine zelfstandige bedrijven. Ontwikkelaars zijn in dit gat gesprongen. Zij konden deze projecten gemakkelijk financieren met de lage rente van destijds. In de praktijk was voor de ontwikkelaar vaak zelfs geen bankfinanciering nodig: zij verkochten voorafgaand aan de bouw vaak al meerdere units aan relaties waardoor de bouw werd voorgefinancierd. Deze kopers verkochten units vervolgens door aan eindgebruikers of beleggers. Voor marktpartijen zijn de hoge opbrengsten per vierkante meter erg aantrekkelijk. De bebouwingsdichtheid op de kavels is vaak hoog, omdat er doorgaans meerdaags wordt gebouwd en de bedrijven geen buitenruimten voor opslag of transport nodig hebben. Bovendien geven gemeentelijke omgevingsplannen (voorheen bestemmingsplan) tot nu toe veel mogelijkheden voor de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen.



Nadelige effecten van bedrijfsverzamelgebouwen

De snelle toename leidt ook tot problemen. Omdat er weinig bouwgrond is, komen andere bedrijven in de knel. Vooral lokale MKB-bedrijven die een plek zoeken op een bedrijventerrein, vinden in veel gevallen geen geschikte ruimte meer. Ook dragen niet alle bedrijven die gevestigd zijn in de bedrijfsunits, bij aan de lokale economie. Veel van deze bedrijven, zoals dienstverleners, zouden zich op een locatie buiten een bedrijventerrein kunnen vestigen. Sommige bedrijfsverzamelgebouwen worden gebouwd op kavels die bestemd zijn voor bedrijven in de hoge milieucategorieën. Bedrijven die veel milieuruimte nodig hebben, kunnen geen kant op als er voor hen geen alternatieve terreinen binnen hun gebied beschikbaar zijn. Ook hebben gemeenten weinig zicht op de activiteiten in bedrijfsverzamelgebouwen en steken zij veel geld en moeite in controle en handhaving.

Nog veel plannen op de plank

In de markt zien we inmiddels dat het steeds moeilijker wordt om de units te verhuren of te verkopen. De markt lijkt verzadigd. NVM Business makelaars geven aan dat het steeds moeilijker wordt om de units te verhuren of te verkopen. In slechts drie jaar tijd is het aanbod van bedrijfsruimten met een metrage tussen 100 en 300 m² bijna verdubbeld tot ruim 400.000 m² (zie p.13). Toch hebben veel gemeenten nog plannen voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen. Er zijn maar weinig gemeenten die dit tegenhouden. De gemeente Deventer heeft in mei 2025 tijdelijk een verbod ingesteld voor de bouw van nieuwe kleine bedrijfsunits tot 200 m². Ook in Etten-Leur geldt een soortgelijk verbod. Hoewel de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen doorgaans een lokale zaak is, zien we duidelijke verschillen per provincie. In de regionale verdiepingen verderop in het rapport gaan we verder in op de data en cijfers per provincie.

5.1.5 Netcongestie zorgt voor lange wachttijden

Het overbelaste elektriciteitsnet is uitgegroeid tot een van de grootste knelpunten in de bedrijfsruimtemarkt. Inmiddels kampt heel Nederland met netcongestie. Zuid-Holland was de laatste provincie waar de capaciteit voor extra stroomafname is bereikt. Vrijwel elke nieuwe ontwikkeling, van woningen tot grootschalige distributiecentra, loopt hierdoor vertraging op. Dit remt de groei van bedrijven en beperkt gemeenten in het aanleggen van bedrijventerreinen of het aantrekken van energie-intensieve bedrijven.

Wachtrij (extra) stroom verdubbeld sinds 2023

Volgens cijfers van Netbeheer Nederland wachtten in maart 2025 bijna 12.000 bedrijven op een

nieuwe of verzwaarde stroomaansluiting (bij regionale netbeheerders). In februari 2024 waren dit er 9.400, terwijl er in 2023 nog 6.000 bedrijven op de wachtlijst stonden. In twee jaar tijd is het aantal bedrijven dat wacht dus bijna verdubbeld. In sommige gevallen kan het 2 tot 10 jaar duren voordat een bedrijf een aansluiting krijgt. Meerdere projecten lopen daardoor ernstige vertraging op, ondanks toenemende druk vanuit het bedrijfsleven en lokale overheden. Verschillende bedrijven en organisaties spannen rechtszaken aan om voorrang te krijgen op het stroomnet. De situatie heeft grote effecten op de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijven stellen nieuwbouw uit, vermijden langdurige huurverplichtingen of zoeken naar locaties buiten congestiegebieden. Tegelijkertijd ontstaat er meer vraag naar bestaande panden met een stroomaansluiting.

Oplossingen in ontwikkeling, maar realisatie vergt tijd

Netcongestie vormt ook de komende jaren een serieuze belemmering voor economische groei en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De verwachting is dat de vraag naar elektriciteit tot 2050 met een factor 2,5 tot 3,5 zal groeien. Om dat op te vangen, investeert TenneT tot 2035 ongeveer € 110 miljard in het hoogspanningsnet. Ook regionale netbeheerders voeren hun investeringen op. Op lokaal en regionaal niveau zijn bovendien ook oplossingen voorhanden. In energiehubs werken bedrijven op bedrijventerreinen samen aan het opwekken en delen van energie. De overheid stimuleert deze initiatieven met € 166 miljoen via het Stimuleringsprogramma Energiehubs. Grootschalige energieopslag via batterijsystemen is een andere oplossing om pieken op het net op te vangen. Verder zien we dat netbeheerders afspraken maken met grootverbruikers op bedrijventerrein om hun afname af te stemmen op de beschikbare netcapaciteit. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld gevraagd worden om op daluren hun energie-intensieve processen te draaien.

5.1.6 Nieuwbouw stagneert

De bouw van nieuwe bedrijfsruimten en logistiek vastgoed gaat steeds moeizamer. Dit is vooral gevolg van het tekort aan beschikbare bouwgrond, de gestegen bouwkosten en de netcongestie. Gemeenten vragen hogere prijzen voor bedrijfskavels. Dit drijft de prijzen voor nieuwbouw op, die uiteindelijk moeten worden terugverdiend. Daarnaast zorgen strenge stikstofregels voor minder bouwlocaties en vertraagde vergunningprocedures. Voor veel bedrijven is nieuwbouw daarom lastig. Ze kiezen er vaker voor om hun huidige locatie te verbeteren in plaats van nieuw te bouwen. Tegelijkertijd blijft er veel vraag naar moderne en hoogwaardige bedrijfsruimte. Hierdoor ontstaat in sommige regio's een mismatch tussen vraag en aanbod die zich niet alleen uit in kwantitatieve zin, maar ook in kwaliteit.

4,8 miljoen m² aan nieuwbouw

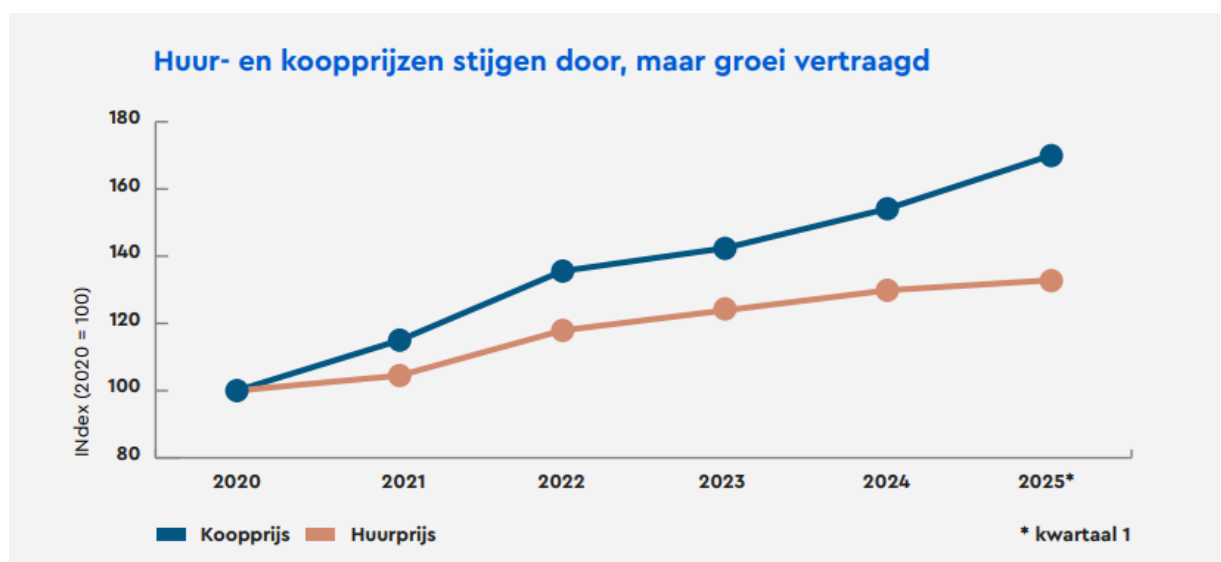
Hoewel de afgelopen jaren nog fors is bijgebouwd, zien we nu een afkoeling. Tussen 2023 en april 2024 kwam er ruim 6 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte bij. In de periode van 2024 tot april 2025 ligt dat aantal op 4,8 miljoen m². Deze afname wijst op een afkoeling na een periode met meer bouwactiviteit. Wat opvalt is dat bijna twee derde van het totale nieuwbouwoppervlak een pand betreft van 10.000 m² of meer. Het gaat hierbij meestal om gebouwen met een logistieke functie. Dit verklaart ook de gestegen toename van het aanbod van grotere metrages vanaf 25.000 m².

5.1.7 Grenzen aan prijsstijging bereikt?

De prijzen voor bedrijfsruimte zijn de afgelopen jaren structureel gestegen. Ook in het eerste kwartaal van 2025 zijn de prijzen verder opgelopen. De mediane huurprijs steeg met 2% naar € 89 per m². De kooprijzen gingen nog sterker omhoog: van € 1.287 naar € 1.419 per m², een stijging van 10% ten opzichte van 2024. Ter vergelijking: in 2020 lag dit niveau nog op € 835 per m². In vijf jaar tijd zijn de kooprijzen dus met 70% gestegen. De aanhoudende tekorten aan geschikte panden en problemen zoals netcongestie zorgen ervoor dat de prijzen op veel plekken hoog blijven. Vooral MKB-bedrijven kiezen er steeds vaker voor om bedrijfsruimte aan te kopen. Daarmee willen ze zich beschermen tegen toekomstige prijsstijgingen of een tekort aan uitbreidingsruimte. Toch lijkt op verschillende locaties het prijsplafond in zicht. Voor veel bedrijven worden de kosten te hoog. Het gevolg is dat bedrijven na afloop van hun huurcontract op zoek gaan naar een goedkoper alternatief. Vastgoedeigenaren hebben daarom vaker te maken met leegstand en hogere kosten.

5.1.8 Blijvende vraag naar logistiek vastgoed

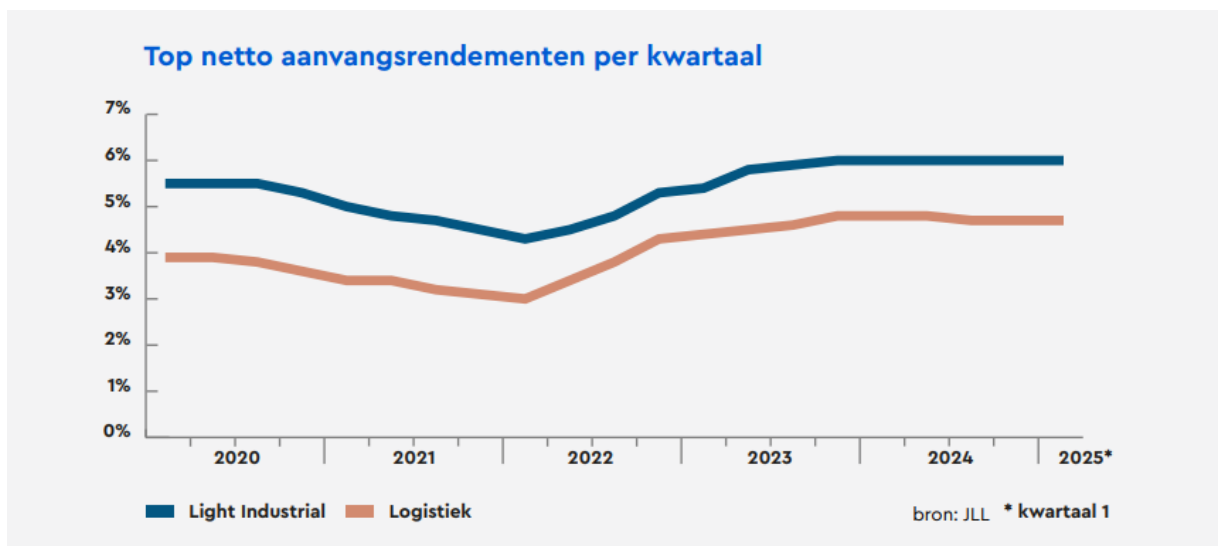
De vraag naar logistiek vastgoed blijft sterk, ondanks economische onzekerheden en geopolitieke spanningen. In 2024 kwam 44% van het totale opnamevolume uit de oppervlakteklasse vanaf 5.000 m². Dit was 39% in 2023. In het eerste kwartaal van 2025 zakte het aandeel naar 34%. De toegenomen handelsspanningen droegen waarschijnlijk bij aan deze afname. Op de langere termijn blijft de vraag naar distributiecentra en logistieke opslag hoog. De rek van e-commerce is er nog niet uit en steeds efficiëntere bevoorradingsketens zorgen voor blijvende behoefte. Het aanbod van grond op toplocaties blijft echter beperkt. Daarom kiezen ontwikkelaars steeds vaker voor brownfield-herontwikkeling waarbij bestaand vastgoed wordt gesloopt. Ontwikkelaars stappen de laatste tijd wel in speculatieve bouw. Dit zorgt weliswaar voor meer keuze voor bedrijven, maar het kan ook betekenen dat panden langer leeg blijven als er geen huurders komen. Mede hierdoor is het aanbod van logistiek vastgoed vanaf 25.000 m² in een jaar tijd met 33% toegenomen. Een ander deel komt vrij doordat bedrijven verhuizen naar goedkoper of moderner vastgoed.



5.1.9 Beleggingsmarkt

Ondanks het hogere aanbod blijft de markt voor zowel reguliere bedrijfsruimten als logistiek vastgoed krap. De recente renteverlagingen bieden weer lucht voor investeringen. Hierdoor blijft de interesse voor beleggingen in bedrijfsmatig vastgoed aanwezig. Toch zorgt de huidige onzekerheid ervoor dat beleggers voorzichter worden. Het onvoorspelbare fiscaal beleid en de recente val van het kabinet vergroten de onzekerheid voor beleggers. Er is vooral een tekort aan

moderne, hoogwaardige gebouwen. In andere onderdelen van de markt, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, is juist risico op overaanbod. Dat geldt ook voor speculatief ontwikkeld logistiek vastgoed buiten de kernzones. Ook moet nog blijken hoe de handelsspanningen doorwerken in de economie en daarmee op de vraag naar bedrijfsmatig vastgoed. Bovendien is huurgroei niet meer vanzelfsprekend. Hoge bouw- en grondkosten zorgen ervoor dat nieuwe gebouwen met hoge huren op de markt komen. Die zijn niet voor alle eindgebruikers te betalen. Ook zijn kooprijzen voor beleggers in het niet-logistieke segment vaak te hoog. Eigenaar-gebruikers kopen panden voor prijzen waarop beleggers nauwelijks rendement kunnen halen. Dat geldt met name voor niet-logistiek vastgoed. In sommige gevallen kopen eigenaar-gebruikers beleggingspanden. Zij trekken dan in het pand zodra het lopende huurcontract is afgelopen. In geheel 2024 werd ongeveer € 2,6 miljard belegd in bedrijfsmatig vastgoed. Dit is ruim € 900 meer dan in 2023. Deze stijging was volledig toe te schrijven aan meer beleggingen in logistiek vastgoed (totaal € 2,1 miljard). In andere bedrijfsruimten (light industrial) bleef het investeringsvolume ongeveer gelijk. In het eerste kwartaal van 2025 ligt het beleggingsvolume met circa € 642 miljoen iets lager dan in dezelfde periode in 2024 (€ 716 miljoen). De top aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten zijn al langere tijd min of meer stabiel.



5.2 Regio-analyse Noord-Nederland

Nieuwbouwplannen sneuvelen op verdien capaciteit

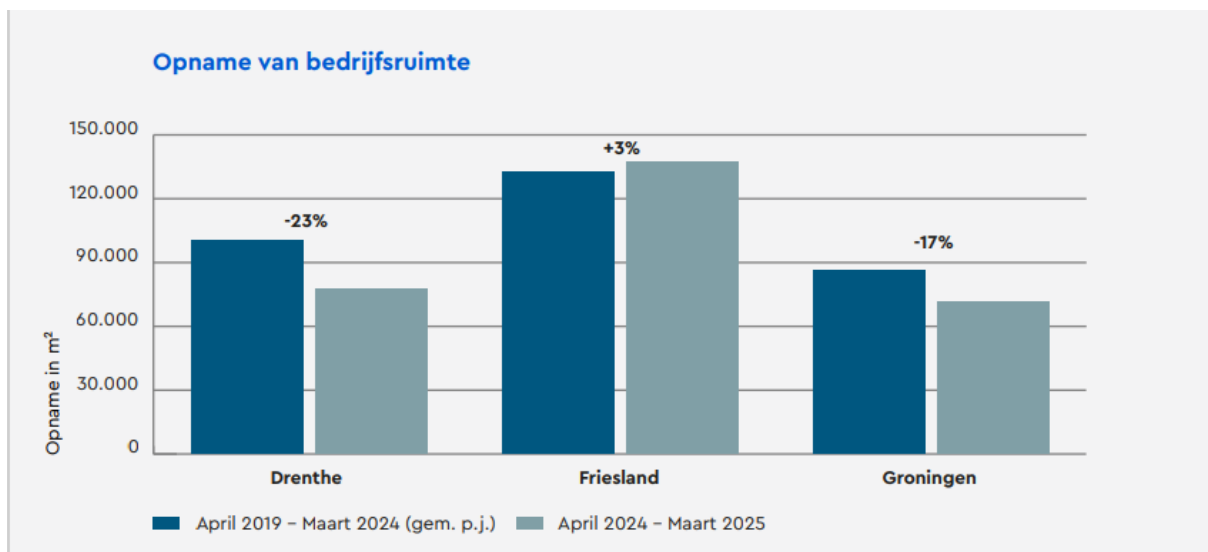
Achterliggende oorzaak is de cap op de hoogte van de huurprijzen in de Noordelijke regio. Knijff (eigenaar van Noordland Makelaars): 'De grond is hier weliswaar goedkoper, maar bouwen is niet per definitie goedkoper. Voor een courante bedrijfshal heb je het al snel over 1.100 euro per meter, dan maakt het nogal wat uit of de maximale huurprijs op 65 euro per meter zit of op 150 euro. Dus ook al is de grond er, is er stroom, dan nog zien wij heel veel nieuwbouwplannen sneuvelen op de verdien capaciteit van de ondernemer of het gebrek aan rendement voor de belegger. Een belegger kijkt toch naar de stichtingskosten ten opzichte van de te realiseren huurprijzen.

Scope

Een eigenaar-gebruiker daarentegen heeft een andere scope. 'Die ziet het pand als een bedrijfsmiddel voor de lange termijn en kijkt naar wat hij nodig heeft voor zijn productieproces. Hij kijkt ook verder, de dochter of zoon staat al klaar als volgende generatie. Het pand wordt misschien duur aangekocht, maar de huisvesting is voor 30 jaar gewaarborgd. De laatste maanden zien we dat die gebruikers bereid zijn om heel diep in de buidel te tasten. Het alternatief is immers nieuwbouw, en dat lukt al helemaal niet vanwege schaarste en bouwrijzen.' Typisch aan de situatie in de regio is dat ervan oudsher juist veel ruimte was, met bijbehorende lage grondprijzen. 'Als je gewend bent 30 tot 50 euro per vierkante meter te betalen, dan vinden mensen het dus helemaal niet raar om een perceel van 5.000 vierkante meter te hebben voor hun bedrijfshal van 1.500 meter.

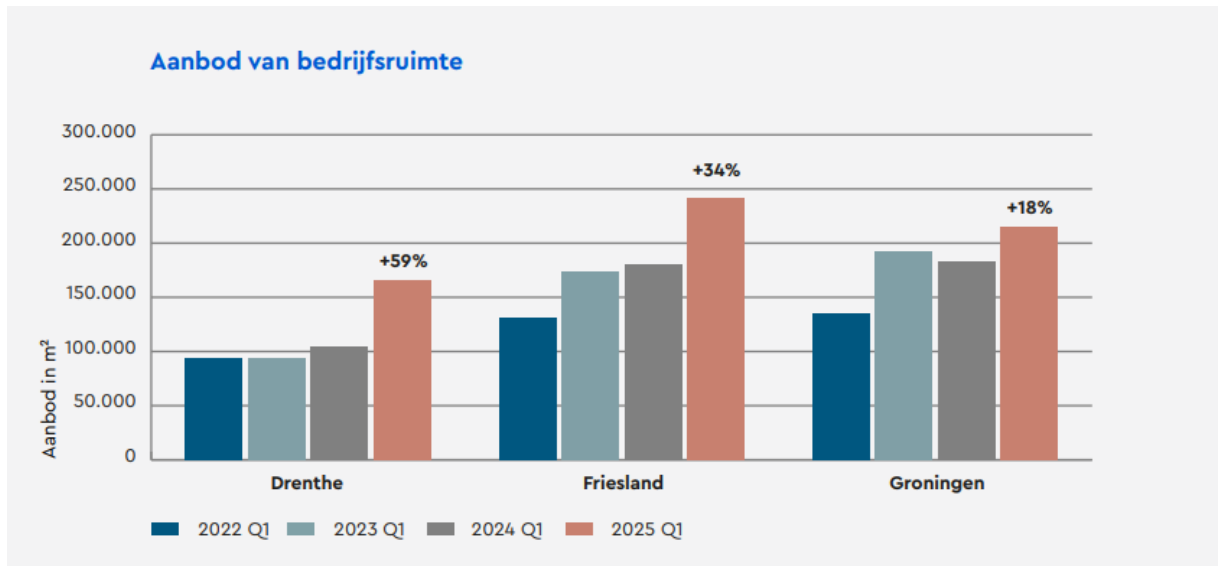
Gedragverandering

Een oplossingsrichting voor de geschetste problematiek ziet Knijff dan ook vooral in een gedragverandering. 'Mensen moeten kritischer gaan kijken naar hun ruimtegebruik, naar de ruimte die ze gebruiken in hun bedrijfsproces. "Wat heb ik nou echt nodig?" Uiteindelijk zijn de panden veelal generiek: er is een loods nodig plus een stukje kantoor en buitenruimte. Je krijgt momenteel gewoon minder ruimte voor je geld, en die trend gaat alleen nog maar toenemen.' Een andere oplossing die soms soelaas kan bieden is letterlijk iets verder wegglijden. 'Omdat de gemiddelde werknemer in het Noorden gewend is aan afstanden en deze veelal met de auto overbrugt, is een locatie een paar kernen verderop vaak geen probleem.' Ook begint inmiddels het besef in te dalen dat bouwen duur is en dat panden na oplevering in plaats van méér, minder waard zijn, zegt Knijff. 'Het uitstelgedrag is er wel vanaf. Ondernemers beginnen te schakelen op deze nieuwe werkelijkheid.'



Wat valt op?

- In 2025 nam alleen in Friesland de vraag naar bedrijfsruimte toe in Noord-Nederland. De opname was 3 procent hoger dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. De meeste bedrijfsruimte werd opgenomen in Heerenveen (28.300 m²) en Smallingerland (20.700 m²).
- In Drenthe en Groningen is het aantal nieuwe bouwlocaties beperkt gebleven, vooral doordat de beschikbaarheid van ontwikkelbare ruimte steeds meer onder druk staat door de toenemende ruimtevraag.
- Ook in de provincie Groningen was er een daling van de opname (-17%). Toch werd in de gemeente Groningen de meeste ruimte opgenomen in de hele regio: 31.800 m².



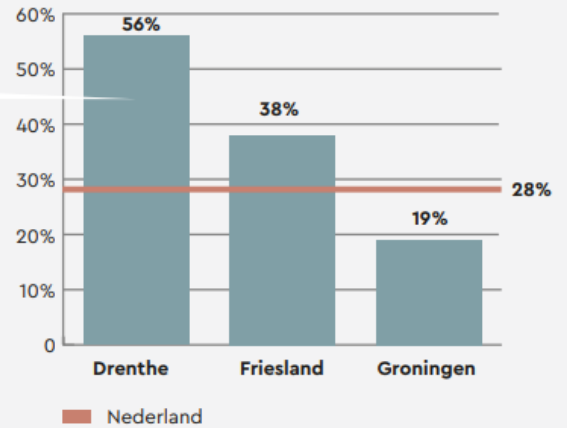
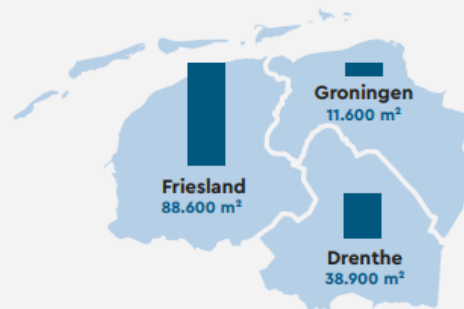
Wat valt op?

- Dit jaar neemt het aanbod van bedrijfsruimte toe in alle drie de provincies van Noord-Nederland.
- De stijging is vooral duidelijk in Drenthe en Friesland, waar het aanbod met 59 procent en 34 procent is gegroeid. Friesland heeft bovendien het grootste aanbod in de regio, met meer dan 240.000 m² aan bedrijfsruimte.
- In Groningen is de groei iets kleiner (+18%). Toch is de daling van vorig jaar gestopt, vooral doordat het aanbod in kleinere gemeenten is toegenomen

Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouwen 2022 t/m Q1 2025 in m²

Verhouding t.o.v. periode 1990–2021

In de periode 2022 t/m Q1 2025 is het nieuwbouwwolume 56% van het totaal in de periode 1990–2021. Zie pagina 14.



Wat valt op?

- Tussen 2022 en het eerste kwartaal van 2025 werd in Friesland veruit de meeste nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Maar liefst 64 procent van alle ontwikkelingen in Noord-Nederland vond daar plaats.
- In Drenthe en Groningen is het aantal nieuwe bouwlocaties beperkt gebleven, vooral doordat de beschikbaarheid van ontwikkelbare ruimte steeds meer onder druk staat door de toenemende ruimtevraag.
- Wel is er in alle drie de provincies de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw opgeleverd vergeleken met de periode 1990–2021. Sinds 2022 is in Drenthe al meer dan de helft (56%) gebouwd van het totale volume dat in de 31 jaar daarvoor is gerealiseerd.

Top 10 gemeenten opname & aanbod

(in m ²)	Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024	Opname April 2024 – Maart 2025	Aanbod Q1 2024	Aanbod Q1 2025	% Voorraad in aanbod
Groningen	33.200	31.800	76.600	71.200	5%
Emmen	25.800	22.500	31.600	41.800	3%
Smallingerland	24.300	20.700	24.900	44.500	5%
Assen	22.600	19.700	19.300	35.100	5%
Heerenveen	22.200	28.300	21.100	29.500	2%
Leeuwarden	18.700	14.100	31.400	35.300	3%
Súdwest-Fryslân	15.300	15.000	28.100	27.000	2%
Hoogeveen	11.900	3.600	9.000	21.000	2%
Meppel	10.800	12.100	12.300	18.400	3%
De Friese Meren	9.600	11.200	10.300	15.000	2%

Wat valt op?

- In de meeste gemeenten is de opname van bedrijfsruimte dit jaar iets gedaald. Alleen in Heerenveen, Meppel en De Friese Meren is juist een stijging te zien.
- Het beeld bij het aanbod is wisselend, maar in de meeste provincies is er een toename. In Smallingerland en Assen is het aanbod zelfs bijna verdubbeld.
- Ondanks de groei blijft het aandeel beschikbare bedrijfsruimte in de provincie laag. In de meeste gemeenten ligt het aanbod tussen de 2 en 3 procent. Alleen in Groningen, Smallingerland en Assen is dit iets hoger, rond de 5 procent.

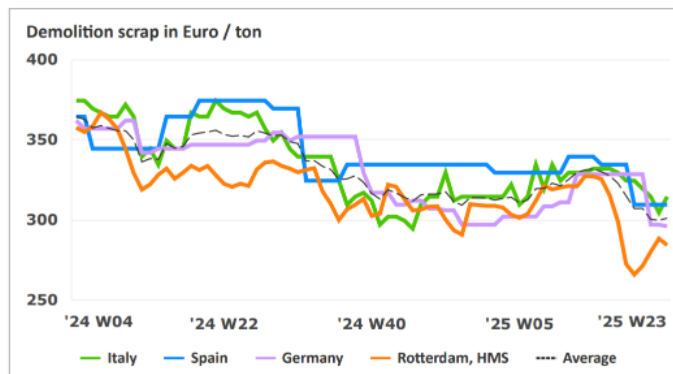
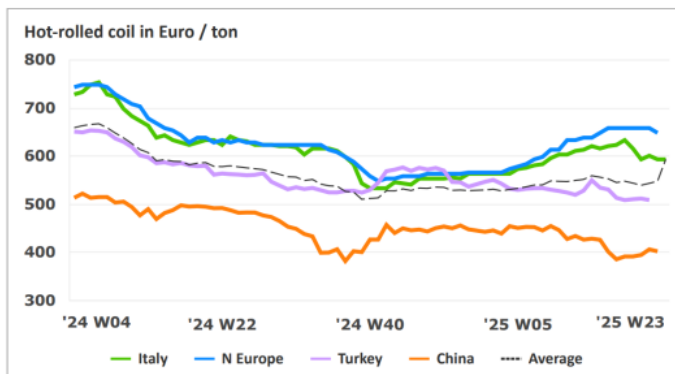
5.3 Staalmarkt

Onderstaande berichtgeving over de verwachte ontwikkelingen in de staalmarkt zijn gepubliceerd in VL Connect (juni 2025).

Voor de tweede helft van 2025 wordt verwacht dat de wereldeconomie stabiel blijft. De vooruitzichten verschillen per land, met een sterke groei in opkomende markteconomieën, maar een beperktere groei, met name in Europa (+0,8%*).

Verwacht wordt dat de vraag naar staal in 2025 licht zal stijgen, maar de vooruitzichten voor de belangrijkste staalverbruikende sectoren in de EU lopen uiteen. Voor de bouwsector laat de prognose voor 2025 opnieuw groei zien, vooral in Spanje, Nederland, Oostenrijk en Polen. Deze groei wordt gestimuleerd door overheidsinvesteringen, groene transitie en infrastructuurprojecten. Voor de auto-industrie en de machinebouwsector in de EU zijn de vooruitzichten nog niet positief. Na de verkiezingen kondigde Duitsland echter enorme investeringen in de infrastructuur aan. In de maakindustrie wordt in 2025 een licht herstel verwacht. Toch wordt de sector nog steeds beïnvloed door de huidige geopolitieke onzekerheden.

De ontwikkeling op het gebied van grondstoffen is in lijn met de huidige marktsituatie, met enkele kleine dalingen in schrootprijzen als gevolg van de lage vraag in de Europese Unie. De prijsniveaus voor warmgewalste coils zijn sinds begin 2025 gestegen, wat van invloed was op de prijs van stalen buizen. De prijzen van coils zijn de afgelopen weken gestabiliseerd. Hoe de prijzen zich in de komende maanden zullen ontwikkelen, hangt af van de importheffingen. Voor de meeste productgroepen van buizen zijn de levertijden niet veranderd.



*Source: International Monetary Fund from May 2025

MetaalNieuws, het vakblad voor de Metaalbranche geeft op 17 juli 2025 de navolgende berichtgeving

Staalprijzen op een keerpunt?

Het staalveld beweegt, en dit keer mogelijk omhoog. "Als de vraag na de zomer enigszins aantrekt, ligt een lichte stijging van de staalprijzen binnen handbereik", aldus het StaalJournaal van deze maand, dat genoeg signalen ziet om te spreken van een kantelpunt.

Bodemfase echt dichtbij

"De Europese staalprijzen staan nog steeds onder het niveau van vorige maand, maar de bodemfase lijkt nu echt dichtbij of misschien is een eerste trendbreuk al zichtbaar", aldus het StaalJournaal. "Zoals gebruikelijk in juli is de markt kalm, maar er zijn wel kleine signalen dat het tij aan het keren is. Sommige fabrieken hebben hun productieprogramma's voor het derde kwartaal inmiddels gevuld en testen nu hogere basisprijzen bij hun klanten."

Verskil tussen verwachting en realiteit

Ook constateert het Staaljournaal dat sommige handelaren en marktpartijen inmiddels contracten afsluiten voor levering later dit jaar of begin 2026, tegen prijzen die hoger liggen dan nu gangbaar zijn. "Dat wijst erop dat er vertrouwen is in een mogelijk herstel, al blijft het verschil tussen verwachting en realiteit voorlopig nog groot. Wij denken dat dit niet toevallig is. Als de vraag na de zomer enigszins aantrekt, ligt een lichte prijsstijging binnen handbereik. Niet overal en zeker niet uitbundig, maar wel genoeg om te spreken van een kantelpunt. De komende weken blijven grillig, maar het staalveld beweegt. En dit keer mogelijk omhoog."

HOOFDSTUK 6 OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING

6.1 Structuur (algemeen)

Bij de Obligatielening vervullen de volgende rechtspersonen een belangrijke rol:

- **Schouten Groep B.V.** (de Uitgevende Instelling):
- **1^e Hypotheek Fonds B.V.** (1^e Hypotheek Fonds);
- **Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds** (Stichting Obligatiehouders); en
- **Sheldon Invest B.V.** (Sheldon Invest).

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

6.2 Schouten Groep B.V. (de Uitgevende Instelling)

Oprichting

De Uitgevende Instelling is een op 30 december 2017 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Burdaard. De Uitgevende Instelling houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening domicilie) aan de Tussendiepen 88, 9206 AE Drachten, Nederland. De Uitgevende Instelling is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70518068.

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 beheren, beleggen, exploiteren, bezitten, verkrijgen en vervreemden van aandelen in andere vennootschappen en van alle andere goederen, waaronder begrepen alle roerende zaken, onroerende zaken en overige registergoederen, alsmede alle vermogensrechten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, het verstrekken van leningen, het zich als (hoofdelijk) medeschuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden zowel van de vennootschap als van anderen;
 - b. Het oprichten, aankopen en adviseren van, op enigerlei wijze deelnemen in, zich interesseren bij en/of samenwerken met andere vennootschappen en/of ondernemingen, alsmede het uitoefenen van het beheer, het bestuur, (interim)management of de directie bij andere vennootschappen en/of dochterondernemingen;
 - c. Het aangaan en uitvoeren van periodieke verplichtingen en het beheren van daartoe aan de vennootschap beschikbaar gesteld vermogen;
 - d. Het financieren of doen financieren van andere vennootschappen en ondernemingen, ongeacht hun doel en het verrichten van diensten van allerlei aard;
 - e. Het verrichten van alle handelingen op financieel, commercieel en industrieel gebied;
- Benevens het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Bestuur

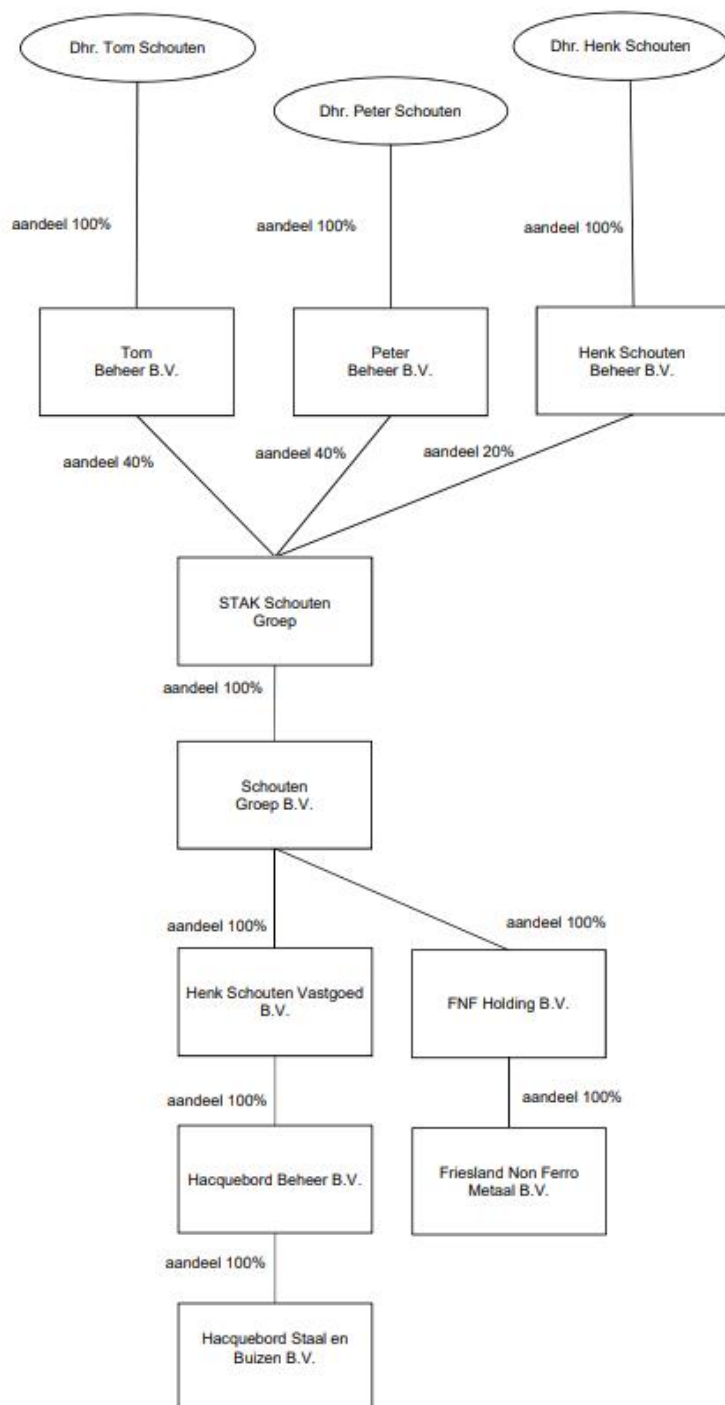
Het bestuur van de Uitgevende Instelling is belast met het besturen en vertegenwoordigen van de Uitgevende Instelling. Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt (indirect) gevormd door de heer H. Schouten. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van het bestuur van de Uitgevende Instelling is opgenomen in Bijlage III van dit Informatiememorandum.

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

Aandeelhouders(structuur)

Het kapitaal van de Uitgevende Instelling is verdeeld in aandelen, elk nominaal groot EUR 0,10. Bij de oprichting van de Uitgevende Instelling zijn 12.000 aandelen geplaatst en allemaal volgestort. Derhalve bedraagt het geplaatste kapitaal van de Uitgevende Instelling in totaal EUR 1.200,-.

Enig aandeelhouder van de Uitgevende Instelling is Stichting Administratiekantoor Schouten Groep. Het organogram van de Uitgevende Instelling is onderstaand weergegeven.



Geen raad van toezicht en raad van commissarissen

De Uitgevende Instelling heeft geen raad van commissarissen en/of raad van toezicht. 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 worden genomen. Echter wel in een vergadering waarbij ten minste 2/3 van het kapitaal is vertegenwoordigd. Een dergelijk besluit behoeft een meerderheid van $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen.

Vereffening

Indien de Uitgevende Instelling wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Uitgevende Instelling, tenzij de Algemene Vergadering 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 1^e Hypotheek Fonds 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 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 6.6 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 daarmee 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 IV 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 Rentebetalen en aflossingen van de Uitgevende Instelling en de doorbetaling daarvan aan de Obligatiehouders
- het toezien op een deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders
- het bijhouden van het register van Obligatiehouders
- het houden van het Eerste Recht van Hypotheek voor en ten behoeve van de 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 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 Obligatiehouders. 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.

Belangenbehartiging van andere groepen obligatiehouders

Stichting Obligatiehouders behartigt naast de belangen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening eveneens de belangen van andere groepen obligatiehouders die onder een andere obligatielening zijn of nog zullen worden uitgegeven door één of meer andere uitgevende instellingen. Stichting Obligatiehouders verplicht zich tegenover de Uitgevende Instelling ertoe een deugdelijke administratie te voeren, zodat de posities van alle groepen obligatiehouders (daaronder begrepen de Obligatiehouders) in administratieve zin gescheiden blijven en verplicht zich er voorts toe de belangen van al deze groepen obligatiehouders steeds op gelijkwaardige basis en met inachtneming van de zorgvuldigheid, bekwaamheid, nauwgezetheid en zonder vooringenomenheid die van Stichting Obligatiehouders mag worden verwacht, door haar worden behartigd.

6.5 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 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 CA 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) 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*'

6.6 Verbondenheid Sheldon Invest en 1^e Hypotheek Fonds (potentiële belangenconflicten)

Sheldon Invest en 1^e Hypotheek Fonds zijn met elkaar verbonden. De aandeelhouders van Sheldon Invest zijn tevens meerderheidsaandeelhouder van 1^e Hypotheek Fonds. Daarnaast is de heer R. de Louwer niet alleen medebestuurder bij Sheldon Invest, maar ook (indirect) medebestuurder bij 1^e Hypotheek Fonds. Aangezien 1^e Hypotheek Fonds op haar beurt weer bestuurder is van Stichting Obligatiehouders, is de heer R. de Louwer daardoor ook indirect medebestuurder bij Stichting Obligatiehouders.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heer De Louwer kan bijvoorbeeld beslissingen nemen die gunstig zijn voor Sheldon Invest 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.

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 en het uitwinnen van zekerheden) waar geen of een zeer beperkt vergoeding tegenover staat.

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

1^e Hypotheek Fonds (als servicer) is met de Uitgevende Instelling op 24 juli 2025 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 coördinatiewerkzaamheden 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 de gezamenlijke belangen zal behartigen van de toekomstige houders van 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.

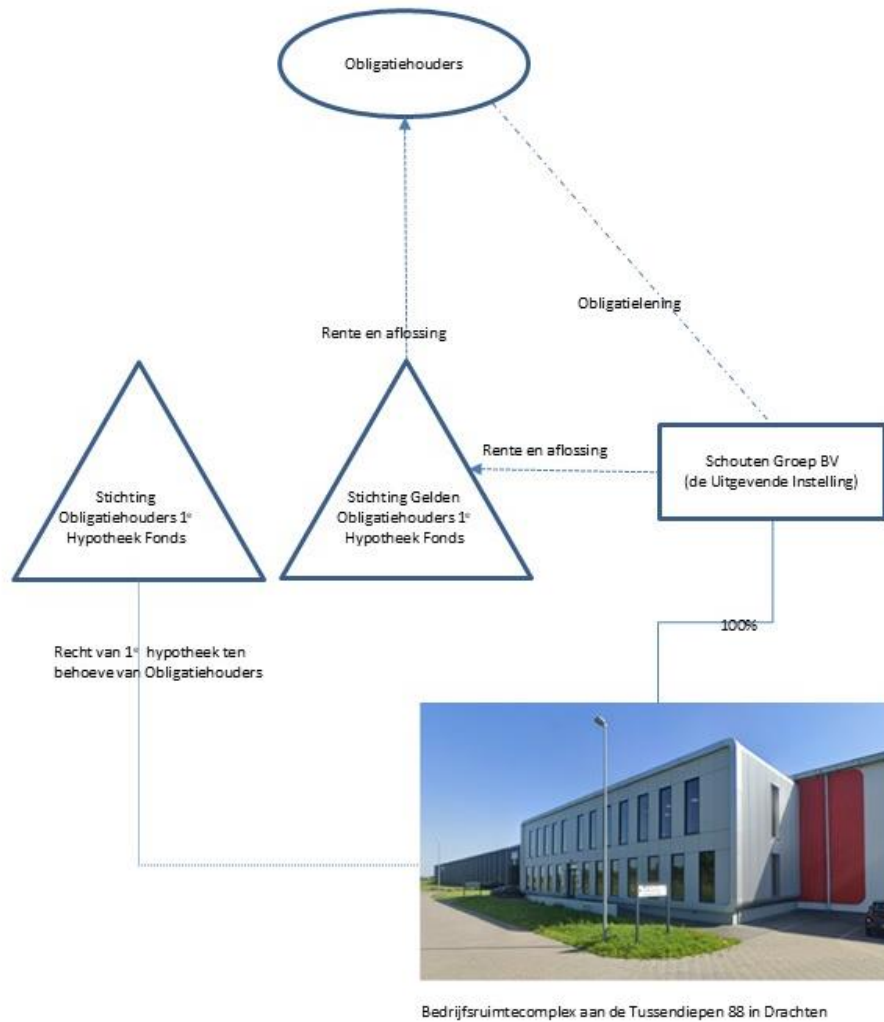
Voor de uitvoering voor haar werkzaamheden onder de SLA ontvangt 1^e Hypotheek Fonds van de Uitgevende Instelling een jaarlijks terugkerende vaste vergoeding van 1,25% van de onder de Obligatielening uitstaande hoofdsom.

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.

6.8 Schematisch overzicht van de juridische structuur



HOOFDSTUK 7**FINANCIËLE INFORMATIE EN FINANCIERING****7.1 Financiële historische informatie betreffende de Uitgevende Instelling**

Het Boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Ieder Boekjaar zal het Bestuur een jaarverslag met daarin de Jaarrekening opstellen. De Jaarrekening bestaat uit de balans, winst- en verliesrekening en de grondslag van de financiële verslaggeving en toelichtingen per balanspost.

De Uitgevende Instelling is verplicht haar Jaarrekeningen op te stellen en vast te stellen op de door de wet voorgeschreven wijze en in overeenstemming met de Nederlandse algemene grondslagen voor financiële verslaggeving (*Dutch GAAP*). De Jaarrekening wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde in Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek en de daarbij van toepassing zijnde richtlijnen en eventuele overige regelgeving.

7.1.1 Balans per jaareinde

Hieronder is de balans per 15 juni 2025 alsmede per jaareinde 2024, 2023, 2022 en 2021 van de Uitgevende Instelling weergegeven. Deze gegevens zijn ontleend aan de jaarrekeningen van de Uitgevende Instelling alsmede vanuit de interne boekhouding van de Uitgevende Instelling. Voor de volledige jaarstukken 2023 en 2022 wordt verwezen naar de jaarrekeningen 2023 en 2022 van de Uitgevende Instelling. Deze jaarrekeningen zijn bij verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum.

ACTIVA	2021	2022	2023	2024	15-6-2025
<i>(bedragen in € x 1.000)</i>	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	concept	concept
Vaste activa					
Materiële vaste activa					
Gebouwen en terreinen Groep	8.766	10.287	10.298	10.168	10.168
Machines & installaties	1.608	1.435	1.241	1.004	885
Vervoermiddelen	653	604	962	764	642
Overige bedrijfsmiddelen	389	374	291	230	222
	11.417	12.700	12.792	12.167	11.918
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	0	0	0	0	0
Vorderingen	357	382	310	333	313
	357	382	310	333	313
Vlottende activa					
Vorraden	5.247	7.686	5.723	5.192	4.560
Debiteuren	4.109	3.844	2.945	2.614	2.520
Vorderingen op verbonden maatschappijen	1.208	1.148	586	17	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	273	294	42
Overige vorderingen en overlopende activa	129	129	102	517	436
	10.693	12.807	9.630	8.634	7.577
Liquide middelen	1	15	26	25	45
TOTAAL ACTIVA	22.468	25.904	22.759	21.158	19.853

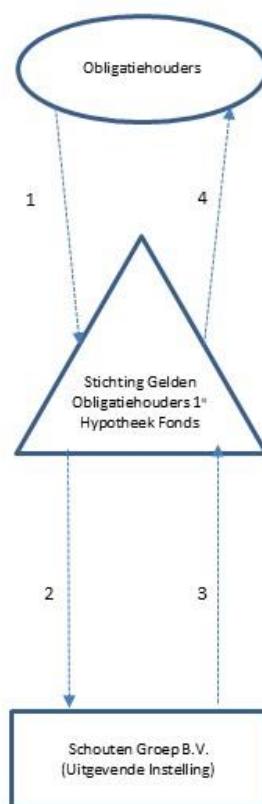
PASSIVA		2021	2022	2023	2024	15-6-2025
<i>(bedragen in € x 1.000)</i>						
Groepsvermogen		4.454	6.676	5.937	5.162	5.164
Voorzieningen						
	Voor belastingen	0	165	237	237	237
Langlopende schulden						
	Onderhandse leningen					4.375
	Schulden aan kredietinstellingen	4.403	4.414	3.975	3.556	0
	Leaseverplichtingen	1.471	1.147	1.251	964	780
	Leningen o/g	525	253	0	255	255
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.659	1.392	1.369	1.395	1.290
	Langlopende schulden aandeelhouders	175	175	175	175	175
	Overlopende passiva	347	387	344	317	305
		8.579	7.768	7.114	6.662	7.180
Kortlopende schulden						
	Schulden aan kredietinstellingen	4.064	5.187	4.680	4.173	4.540
	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	838	822	1.089	769	335
	Schulden aan overige verbonden maatschappijen		842	0		
	Crediteuren	3.076	2.891	2.544	3.183	1.466
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	966	903	742	529	692
	Overige schulden	491	649	415	445	239
		9.435	11.295	9.470	9.098	7.271
TOTAAL PASSIVA		22.468	25.904	22.759	21.158	19.853

7.1.2 Omzet en resultaatontwikkeling 2021-2024

Hieronder is de winst- en verliesrekening van de Uitgevende Instelling weergegeven over de boekjaren 2021-2024, alsmede de cijfers over 2025 tot en met het tweede kwartaal. Deze gegevens zijn ontleend aan de jaarrekeningen van de Uitgevende Instelling voor wat betreft de boekjaren 2021-2023, de gegevens over 2024 en de eerste twee kwartalen van het boekjaar 2025 zijn ontleend aan de interne cijfers van de Uitgevende Instelling. Voor de volledige jaarstukken 2023 en 2022 wordt verwezen naar de jaarrekeningen 2023 en 2022 van de Uitgevende Instelling. Deze jaarrekeningen zijn bij verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum.

Winst- en verliesrekening	2021	2022	2023	2024	2025 p.6
(bedragen in € x 1.000)	Jaarrekening	Jaarrekening	Jaarrekening	concept	concept
Omzet minus inkoopwaarde					
Netto-omzet	26.529	31.912	25.613	22.763	8.440
Kostprijs van de omzet	19.658	24.828	20.757	18.204	6.150
Bruto marge	6.871	7.084	4.856	4.559	2.290
Overige bedrijfsopbrengsten	27	27	27	27	12
Som der bedrijfsopbrengsten	6.898	7.110	4.882	4.585	2.302
Personeelskosten	3.091	3.267	3.277	3.177	1.321
Afschrijvingen op materiële vaste activa	643	528	539	720	269
Overige bedrijfskosten	1.029	1.197	1.224	1.271	469
Som der bedrijfskosten	4.763	4.991	5.040	5.168	2.059
Bedrijfsresultaat	2.134	2.119	158-	582-	243
Financiële baten & lasten	259-	361-	745-	510-	240-
Resultaat voor belastingen	1.876	1.758	903-	1.092-	2
Vennootschapsbelasting	371-	353-	164	167	-
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	-	-	-	150	-
	371-	353-	164	317	-
Resultaat na belastingen	1.504	1.406	739-	776-	2

7.2 Schematische weergave geldstromen



Toelichting op bovenstaande schematische weergave:

1. De betaling voor de Obligatielening op rekening van de Stichting Obligatiehouders
2. De Stichting Obligatiehouders stelt de Obligatielening ter beschikking aan de Uitgevende Instelling (dit gebeurt via de notaris die namens de Uitgevende Instelling de bestaande obligatielening aflost en gelijktijdig het hypotheekrecht ten gunste van de Stichting Obligatiehouders vestigt)
3. De maandelijkse rente die de Uitgevende Instelling betaald, alsmede de aflossing aan het eind van de looptijd
4. De maandelijkse rente die de Stichting Obligatiehouders doorstort naar de Obligatiehouders, alsmede de aflossing aan het eind van de looptijd.

7.3 Geraamde kosten en financiering

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

Afsluitprovisie

Deze afsluitprovisie is een éénmalige vergoeding van 1% over de hoofdsom. Deze provisie komt toe aan Sheldon Invest.

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 totale originele Hoofdsom.

Kosten uit hoofde van de SLA

De Uitgevende Instelling is op basis van de SLA een jaarlijkse vergoeding van 1,25% over de totale originele Hoofdsom 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 Prognose exploitatie overzicht (geconsolideerd)

Let op: hierna wordt een prognose van het exploitatie overzicht 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 deze prognose. Alle bedragen in deze prognose zijn in EUR. Dit exploitatie overzicht is een geconsolideerd overzicht.

Prognose exploitatieresultaat

(bedragen in € x 1.000)

	2026	2027	2028	2029	2030
Omzet minus inkoopwaarde					
Omzet	23.250	23.745	24.220	24.705	25.199
Overige opbrengsten	27	27	27	27	27
Inkoopwaarde omzet	-18.133	-18.495	-18.865	-19.242	-19.627
bruto marge	5.145	5.277	5.382	5.489	5.598
Lonen en salarissen	2.730	2.811	2.896	2.983	3.072
Afschrijvingen	544	529	527	527	527
Financieringslasten	598	568	540	531	527
Overige bedrijfskosten	1.093	1.110	1.126	1.143	1.160
Som der bedrijfskosten	4.965	5.018	5.089	5.184	5.286
Resultaat voor belasting	180	259	293	305	312

Toelichting op de prognose

Omzet

De omzet betreft de geconsolideerde omzet van de Uitgevende Instelling en is daarmee feitelijk de omzet van de twee dochterondernemingen. In de prognose is voorzichtigheidshalve verondersteld dat deze omzet zich op het niveau van 2024 zal bevinden met een bescheiden groei van 2% per jaar.

Overige opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten van de verhuur van het dak aan een gelieerde vennootschap ten behoeve van de zonnepanelen. Deze opbrengsten worden verondersteld gelijk te blijven.

Inkoopwaarde omzet

Voor de inkoopwaarde van de omzet is tevens verondersteld dat die zich op het niveau van 2024 bevinden met een groei van 2% per jaar.

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn lager dan die in 2024 als gevolg van een in dat jaar ingezette reorganisatie. Met deze reorganisatie is een besparing van circa EUR 500.000 (8 fte) op de jaarlijkse loonkosten gerealiseerd. Jaarlijks wordt een loonkostenstijging van 3% verwacht.

Afschrijvingen

Dit betreffen de afschrijvingen op de materiële vaste activa.

Financieringslasten

Dit zijn de financieringslasten voor de Obligatielening, de kosten voor de leaseverplichtingen en factoringkosten.

Overige bedrijfskosten

Deze zullen naar verwachting met 1,5% per jaar stijgen en bestaan uit de navolgende kosten:

- Huisvestingskosten (circa 18% van het totaal)
- Exploitatiekosten (circa 19% van het totaal)
- Kantoorkosten (circa 10% van het totaal)
- Autokosten (circa 29% van het totaal)
- Verkoopkosten (circa 14% van het totaal)
- Algemene kosten (circa 10% van het totaal)

HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN

Beleggers die overwegen om in te schrijven op de Obligaties 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. 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 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 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 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 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 Eerste Recht van Hypotheek) (paragraaf 8.3);*
- *overige risico's (paragraaf 8.4); en*
- *factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan de Obligaties verbonden marktrisico in te schatten (paragraaf 8.5).*

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

Rentebetalingrisico op de Obligatielening

Gedurende de Looptijd dragen de Obligaties Rente over hun uitstaande Hoofdsom. Deze rentebetalingsverplichting 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 rentebetalingsverplichting 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 worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Obligaties worden onderhouden door de Uitgevende Instelling. De eigendom van de Obligaties 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 aan derden.

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

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

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 bedraagt maximaal vijf (5) jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Aanvangsdatum. De Obligaties 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 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 3,5 jaar, voor alle Obligaties – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, de Obligaties 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 3 maanden, 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 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 genoeg moet nemen dan het rendement dat zou zijn behaald indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico van afhankelijkheid Stichting Obligatiehouders van haar bestuursleden

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

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

Het bestuur van Stichting Obligatiehouders bestaat uit ten minste één (1) bestuurder. Benoeming van bestuurders geschiedt door het bestuur van Stichting Obligatiehouders. 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 Obligatiehouders 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. Het wegvallen van deze bestuurder 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.

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 die over het algemeen gelijk is aan de ontwikkeling van de omvang van de omzet. De werkelijke kosten kunnen hoger zijn 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.

Marktrisico

De Uitgevende Instelling en/of haar dochterondernemingen zijn voor hun resultaten grotendeels afhankelijk van de prijsontwikkelingen op de staalmarkt een dalende staalprijs zal een negatief effect hebben op de te realiseren resultaten. 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 en/of haar dochterondernemingen kunnen door één of meer omstandigheden negatief in het nieuws komen. Dit kan ertoe leiden dat de Uitgevende Instelling en/of haar dochterondernemingen in haar naam en reputatie worden aangetast. Een mogelijk gevolg hiervan is dat afnemers minder of geen producten meer afnemen van de Uitgevende Instelling en/of haar dochterondernemingen. 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 en/of haar dochterondernemingen. Indien een faillissement en/of surséance van betaling zich zou voordoen, verwezenlijkt het rentebetaling- en aflossingsrisico (zoals hiervoor is opgenomen).

8.3 Risico's verbonden aan het onderpand

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 Obligatiehouders conform de bepalingen in de Trustakte Obligatielening over kunnen gaan tot uitwinning van het Recht van Hypotheek dat is gevestigd op het Vastgoedobject. Dit kan Stichting Obligatiehouders 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. Bij het uitwinnen van het onderpand (het Vastgoedobject) 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 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 Obligatiehouders ten behoeve van de Obligatiehouders door haar gehouden 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

Duurzaamheidsrisico's

Onder duurzaamheidsrisico's verstaat de Uitgevende Instelling een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van het onderpand kan veroorzaken. De onderstaande risico's hebben betrekking op het Vastgoedobject zelf en kunnen dus negatieve gevolgen zal hebben voor (i) de onderpandwaarde van betreffende Vastgoedobject(en) en (ii) de kredietwaardigheid van de Uitgevende Instelling

Stijging waterspiegel

Een duurzaamheidsrisico dat zich mogelijk op termijn kan voordoen is een sterke stijging van de waterspiegel als gevolg van de verdere opwarming van de aarde, met als gevolg dat het Vastgoedobjecten bijvoorbeeld onder water komt te staan dan wel met problemen te maken krijgt die het gevolg zijn van veranderende (grond)waterstanden. Als gevolg hiervan kan de waarde van het Vastgoedobject, en dus de waarde van het onderpand, negatief worden beïnvloed.

Milieurisico

Voor milieurisico's zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest worden in de koopovereenkomst van een vastgoedobject doorgaans bepalingen opgenomen waarbij de verkoper verklaart of er wel/geen asbesthoudende materialen/ondergrondse tanks/bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper wel aanwezig zijn, zal door de Uitgevende Instelling een inschatting worden gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met de beheersing dan wel sanering van deze vervuilingen. Het risico bestaat dat deze kosten te laag worden ingeschat. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper niet aanwezig zijn, bestaat het risico dat deze verklaring achteraf niet correct blijkt te zijn omdat de verkoper niet op de hoogte was van de betreffende vervuiling. De Uitgevende Instelling zal alsdan waarschijnlijk kosten moeten maken voor de beheersing dan wel sanering van deze vervuiling, wat de kredietwaardigheid van de Uitgevende Instelling zou kunnen aantasten.

Risico's gerelateerd aan de uitbraak van het Coronavirus (COVID-19)

De recente mondiale uitbraak van het Coronavirus (COVID-19) resulteert op mondiaal niveau in een exceptionele en extreme situatie die veel onzekerheid meebrengt in allerlei opzichten. Zo zal de recente uitbraak van dit virus onder meer aanzienlijke gevolgen hebben voor de economie, zowel op nationaal als op internationaal niveau. Wat de exacte economische impact ervan zal zijn is nog niet bekend. Zoals het er nu naar uitziet zal het in Nederland, maar ook in andere grote delen van Europa en de rest van de wereld, tot een economische recessie leiden. Wat dit voor gevolgen heeft voor de vastgoedmarkt, en in het bijzonder ook voor commercieel vastgoed, is nog niet duidelijk. Een gevolg kan zijn dat de vastgoedprijzen (sterk) gaan dalen en dat huurders zoals detailhandelaren niet langer in staat zijn huren te kunnen voldoen. Een economische recessie brengt onzekerheden mee, ook op de vastgoedmarkt. Daarnaast kan de uitbraak van het Coronavirus een grote impact hebben op de gezondheid van mensen. Meer specifiek kan dit betekenen dat belangrijke personen binnen de Uitgevende Instelling of andere contractspartijen waar de Uitgevende Instelling sterk van afhankelijk is, uitvallen als gevolg van het besmet raken met het virus. Afhankelijk van de specifieke situatie en de wijze waarop dit zich manifesteert, kan

dit op termijn (kort, middel of lang) implicaties hebben voor de continuïteit van de Uitgevende Instelling.

Op dit moment is het moeilijk in te schatten hoe het Coronavirus zich verder ontwikkelt en wat de exacte implicaties daarvan kunnen dan wel zullen zijn, en hoe dit de Uitgevende Instelling al dan niet zal raken. Of, en zo ja, in welk mate dit een negatieve invloed zal hebben op de financiële positie van de Uitgevende Instelling laat zich niet goed voorspellen op dit moment. Aspirant-beleggers dienen er in ieder geval rekening mee te houden dat het Coronavirus een negatieve invloed zou kunnen hebben 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.

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 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 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 verbonden marktrisico in te schatten

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

- voldoende kennis en ervaring van beleggen in Obligaties te hebben en kennis te hebben van de markt waarop de Uitgevende Instelling zich begeeft om de Obligaties, de voor- en nadelen van het investeren in de Obligaties 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 te kunnen beoordelen, evenals de invloed hiervan op zijn totale beleggingsportefeuille;
- in algemene zin een zeer offensief beleggingsprofiel te hebben. De Obligaties 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, 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 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.

HOOFDSTUK 9 VERKLARINGEN UITGEVENDE INSTELLING

Geen wijziging van betekenis

Sinds de laatst gepubliceerde jaarrekening van de Uitgevende Instelling heeft zich geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Uitgevende Instelling.

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

Er is geen sprake van (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten tegenover de Uitgevende Instelling van de leden van het Bestuur van de Uitgevende Instelling enerzijds en hun eigen belangen en/of andere verplichtingen anderzijds.

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 2025. Dit hoofdstuk geldt voor inwoners van Nederland, die binnenlands belastingplichtig zijn. 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

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Obligaties worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3), tenzij de Obligaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

De peildatum voor bezittingen en schulden in Box 3 is jaarlijks op 1 januari. Obligaties die in Box 3 worden belast, worden daarom voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2026 verantwoord.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Voor het kalenderjaar 2026 is het forfaitaire rendement nog niet bekend. Als voorbeeld zijn hierna de forfaitaire rendementen per vermogenscategorie voor het jaar 2025 weergegeven: spaargeld: 1,44%; beleggingen/andere bezittingen: 5,88%; schulden: 2,62%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast. De percentages voor bank- en spaartegoeden en schulden zijn nog voorlopig. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2026 worden ook de percentages 2025 voor bank- en spaartegoeden, alsmede schulden bekend gemaakt.

Het heffingsvrij vermogen voor 2026 is nog niet bekend. Als voorbeeld: het heffingsvrij vermogen voor het kalenderjaar 2025 bedraagt € 57.684 (voor partners € 115.368). Het tarief bedraagt 36%. 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.

De wettelijke regeling op grond waarvan het inkomen uit sparen en beleggen momenteel wordt belast, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van de Obligatie. Dit kan ertoe leiden dat een Obligatiehouder in de toekomst mogelijk meer inkomstenbelasting verschuldigd wordt, afhankelijk

van zijn persoonlijke specifieke situatie. Obligatiehouders wordt geadviseerd de eigen fiscaal adviseur te raadplegen.

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 2025 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 25,8%. Voor het deel van de belastbare winst tot EUR 200.000,- is het percentage van 25,8% verlaagd tot 19%. 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 (in 2025: 10% - 40%), 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

Dit Informatiememorandum wordt uitgebracht in verband met de aanbidding en uitgifte door de Uitgevende Instelling van maximaal 249 Obligaties aan het publiek in Nederland elk met een nominale waarde van EUR 20.000 per stuk. Indien alle 249 Obligaties worden geplaatst bij beleggers bedraagt de nominale waarde van de Obligatielening EUR 4.980.000. De totale omvang van de Obligatielening bedraagt maximaal EUR 4.980.000.

Op de Obligaties 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 het door haar gehouden Vastgoedobject en het aantrekken van additioneel werkkapitaal. Dit werkkapitaal kan ook worden ingezet ter (deel)aflossing van oude coronaschulden.

11.1.3 Status, rangorde

Status

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

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.

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 Eerste Hypotheek.

11.1.4 Looptijd van de Obligatielening

De Looptijd bedraagt maximaal vijf (5) jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Aanvangsdatum.

11.1.5 De Rente, boete(rente)s en Waarborgsom

Betaling van Rente

Alle Obligaties dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum Rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 5,5% 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 houden op Rente te dragen met ingang van de datum waarop de volledige Hoofdsom onvoorwaardelijk en onherroepelijk is terugbetaald.

Boete(rente)s voor Uitgevende Instelling voor te late betaling Rente

Indien de Uitgevende Instelling op een Rentebetalingdatum in gebreke blijft met (tijdige) betaling van de op dat moment verschuldigde Rente, is de Uitgevende Instelling een boeterente van 1% (enkelvoudig) per maand verschuldigd aan de Obligatiehouders over de alsdan opeisbare, uitstaande Rente tot aan het moment dat de Rente volledig is voldaan. Op het moment dat deze boetes verschuldigd worden, zal Stichting Obligatiehouders deze boetes bij de Uitgevende Instelling opeisen en incasseren voor en ten behoeve van de Obligatiehouders.

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 22.825, 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 Rentebetalingdatum 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 na vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, af tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen naar onbetaalde Rente. De Obligaties worden derhalve, tenzij sprake is van Vervroegde Aflossing, afgelost op 16 oktober 2030 (zijnde de Aflossingsdatum).

Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 3,5 jaar, voor alle Obligaties – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, de Obligaties te eniger tijd geheel vervroegd af te lossen (de Vervroegde Aflossing), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 3 maanden, 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

Betalingen ter zake de Obligaties 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 'betalagent'. 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 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.

De activiteiten van Stichting Obligatiehouders als betaalagent zijn in principe vergunningplichtig. Stichting Obligatiehouders heeft van De Nederlandsche Bank NV echter een vrijstelling verkregen als betaaldienstverlener, en staat als zodanig ook ingeschreven in het openbaar register als vrijgestelde betaaldienstverlener. Met elke Obligatiehouder zal de Stichting Obligatiehouders een overeenkomst tot acceptatie en verwerking van betalingstransacties sluiten. Deze overeenkomst is opgenomen in dit Informatiememorandum als bijlage VI.

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 Eerste Recht van Hypotheek worden aangewend in de volgende volgorde en:

- 1) 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 Eerste Recht van Hypotheek en alle andere kosten - die niet vallen onder de Parallele Vordering - die door de Uitgevende Instelling verschuldigd zijn aan Stichting Obligatiehouders;
- 2) 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;
- 3) de betaling van vorderingen van Stichting Obligatiehouders onder de Parallele Vordering die betrekking hebben op terugbetaling aan de Obligatiehouders van de op dat moment totale Hoofdsom van uitstaande Obligaties onder de Obligatielening; en tot slot
- 4) de betaling van eventuele restantbedragen aan de Uitgevende Instelling.

11.1.8 Overdracht van de Obligaties

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.

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.

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

11.1.9 Verzuim van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening

Naast het kruislings verzuim zoals hiervoor beschreven, kan in bepaalde andere gevallen 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 12 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 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) uitwinbaar wordt; of
- E. De huidige aandeelhouders ophouden ten minste 75% van de aandelen te bezitten in het kapitaal van de Uitgevende Instelling, of de zeggenschap over een onderneming van de Uitgevende Instelling wijzigt in de zin van het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015, ongeacht of die regels bij die wijziging van toepassing zijn; of
- F. 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 sprake is van verzuim zal Stichting Obligatiehouders naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan 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 met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van de Obligatiehouders 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.

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 de 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; of (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent 30% van de totale Hoofdsom aan 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 en wordt tevens op de website van Sheldon Invest geplaatst, bereikbaar via www.sheldoninvest.nl.

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 Eerste Recht van Hypotheek

De Corresponderende Verplichtingen en de Parallele Vordering

De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om aan Stichting Obligatiehouders 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 Obligatiehouders 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 Obligatiehouders, 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 de Trustakte Obligatielening, zullen de Uitgevende Instelling bevrijden van de betaling van deze gelden aan Stichting Obligatiehouders 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 Eerste Recht van Hypotheek

De Parallele Vordering van Stichting Obligatiehouders zal worden versterkt door het Eerste Recht van Hypotheek op het Vastgoedobject dat ten overstaan van een notaris door de Uitgevende Instelling en ten behoeve van de Stichting Obligatiehouders zal worden gevestigd op de dag waarop de uitgifte van de eerste Obligaties onder de Obligatielening plaatsvindt, voor een bedrag van EUR 4.980.000 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 Eerste Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum.

Stichting Obligatiehouders zal dit Eerste 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 Eerste Recht van Hypotheek is gevestigd.

Met betrekking tot de zekerheidsstelling door de Uitgevende Instelling via het Eerste 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 Obligatiehouders, 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 aanbidding van de Obligaties

Op basis van artikel 3 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder nadrukkelijk ook zijn begrepen de Obligaties, 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 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 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 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 inschrijver dient in te schrijven op ten minste één Obligatie.

De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voltekend is, maar uiterlijk op 30 juni 2026. 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 wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen.

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 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 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 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 in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening (IBAN) van Stichting Gelden Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

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 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 die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van storting 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 eenmalig een bedrag van EUR 250,- aan administratiekosten in rekening gebracht, ongeacht de hoeveelheid Obligaties die door de Obligatiehouder worden afgenomen.

HOOFDSTUK 13 BETROKKEN PARTIJEN

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

Uitgevende Instelling

Schouten Groep B.V.
Tussendiepen 88
9206 AE Drachten

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

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 akte van oprichting en statuten van de Uitgevende Instelling;
- de akte van oprichting en statuten van Stichting Obligatiehouders;
- de gecontroleerde jaarrekening van de Uitgevende Instelling over het boekjaar 2023 en 2022;
- een concept van de hypotheekakte betreffende de vestiging van het Eerste 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. Het taxatierapport kan ten kantore van Sheldon Invest worden ingezien.

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.

Opgenomen Bijlagen

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

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

BIJLAGE I OBLIGATIEVOORWAARDEN

Op of omstreeks 24 juli 2025 is een trustakte ondertekend (de "**Trustakte Obligatielening**") waarin de bepalingen zijn vastgelegd in overeenstemming waarmee Stichting Obligatiehouders 1^e Hypotheek Fonds ("**Stichting Obligatiehouders**") in verband met de uitgifte van maximaal 249 verhandelbare obligaties van EUR 20.000 elk (de "**Obligaties**") door Schouten Groep BV (de "**Uitgevende Instelling**"), zal optreden voor en ten behoeve van de houders van de Obligaties (de "**Obligatiehouders**").

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze obligatievoorwaarden (de "**Obligatievoorwaarden**") te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte Obligatielening. Door inschrijving op de Obligaties aanvaardt de inschrijver expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk de Obligatievoorwaarden, alsmede de daarmee samenhangende bepalingen in de Trustakte Obligatielening. In het bijzonder stemt de Obligatiehouder ermee in dat zijn rechten in verband met de Obligaties worden uitgeoefend door Stichting Obligatiehouders in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte Obligatielening.

De Obligatiehouder verklaart hierbij kennis genomen te hebben van de bepalingen in de Trustakte Obligatielening. De Trustakte Obligatielening verklaart de aard en de reikwijdte van de rechten van de Obligatiehouder. De uitoefening door en positie van Stichting Obligatiehouders 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. Stichting Obligatiehouders zal de rechten uitoefenen ten behoeve van de Obligatiehouder zoals nader bepaald in de Trustakte Obligatielening.

ARTIKEL 1 OBLIGATIES

- 1.1. De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders in overeenstemming met deze Obligatievoorwaarden, die op alle Obligaties van toepassing zijn. De Obligatiehouders worden door ondertekening van het inschrijfformulier ter zake de Obligaties geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden, alsmede de bepalingen van de Trustakte Obligatielening en zullen daaraan gebonden zijn.
- 1.2. De obligatielening die onder deze Obligatievoorwaarden wordt uitgegeven is maximaal EUR 4.980.000 groot ("**Obligatielening**") en bestaat uit maximaal 249 Obligaties, elk met een nominale waarde van EUR 20.000 (de "**Hoofdsom**"). De Obligaties staan op naam van de Obligatiehouder. De Obligaties zijn doorlopend genummerd vanaf 1 tot en met 249.
- 1.3. Inschrijving op de Obligaties, toewijzing van de Obligaties en storting van gelden in verband met de inschrijving op de Obligaties geschiedt overeenkomstig artikel 4 van deze Obligatievoorwaarden.
- 1.4. Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving in het register van Obligatiehouders, dat uitsluitend wordt gehouden door Stichting Obligatiehouders overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden en artikel 2 van de Trustakte Obligatielening (het "**Register**"). Van de Obligaties worden geen schuld- of eigendomsbewijzen afgegeven.

- 1.5. De Obligaties kunnen gedurende de inschrijfperiode (zoals bedoeld in artikel 0 van de Obligatievoorwaarden) 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 "**Uitgiftedatum**"). De Uitgiftedatum zal naar verwachting zijn op 17 oktober 2025 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt (de "**Aanvangsdatum**").
- 1.6. De looptijd van de Obligaties bedraagt maximaal vijf (5) jaar (de "**Looptijd**"), voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, 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 tegenover de Obligatiehouders. De Obligaties zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang, zonder enig verschil in preferentie.
- 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.
- 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 Eerste Hypotheek (zoals gedefinieerd in artikel 4.1 van de Trustakte Obligatielening).
- 2.4. 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 aanvullende dan wel (her)financiering 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 zoals bedoeld in artikel 13 van deze Obligatievoorwaarden (de "**Vergadering**") vereist.

ARTIKEL 3 BESTEMMING VAN DE OBLIGATIELENING

De opbrengst van de Obligatielening zal door de Uitgevende Instelling worden aangewend ter herfinanciering van de bestaande hypothecaire financiering alsmede als additioneel werkkapitaal zoals verder beschreven in het informatiememorandum van 24 juli 2025 dat hoort bij de aanbieder van de Obligatielening ("**Informatiememorandum**").

ARTIKEL 4 INSCHRIJVING, 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. De minimale afname per belegger bedraagt één (1) Obligatie.

- 4.2. De inschrijvingsperiode in verband met de aanbieding van Obligaties eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voltekend is, maar uiterlijk op 30 juni 2026. 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 de Obligaties verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het informatiedocument (zoals beschreven in hoofdstuk 11.2 van het Informatiememorandum), het Informatiememorandum, deze 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 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 0 van deze Obligatievoorwaarden) aan Sheldon Invest B.V. ("**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.
- 4.6. Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties door de Uitgevende Instelling vindt plaats door schriftelijke kennisgeving hiervan door de Uitgevende Instelling aan de inschrijver, welke kennisgeving door Stichting Obligatiehouders namens haar wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Uitgevende Instelling (namens haar Stichting Obligatiehouders) tot tijdige storting van de gelden, dat wil zeggen vóór de Aanvangsdatum of de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum overeenkomstig het volgende lid ("**Stortingsverzoek**").
- 4.7. Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties 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 in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening (IBAN) van Stichting Obligatiehouders respectievelijk op de derdengeldenrekening van haar stichting derdengelden, of een door Stichting Obligatiehouders nader aan te wijzen derdengeldenrekening (IBAN) van een bij de transactie betrokken notaris. 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 0 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 op de Aanvangsdatum dan wel de eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum.

- 4.9. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van reden 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, HET REGISTER

- 5.1. De administratie van de Obligaties wordt verzorgd door Stichting Obligatiehouders.
- 5.2. Er wordt door Stichting Obligatiehouders 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 Stichting Obligatiehouders. Stichting Obligatiehouders voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van de Obligatievoorwaarden en/of de Trustakte Obligatielening ter zake nuttig of noodzakelijk is. De Uitgevende Instelling is onder nader door Stichting Obligatiehouders te stellen voorwaarden gerechtigd tot inzage in het Register.
- 5.4. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. Iedere inschrijving of wijziging in het Register wordt verwerkt door een bestuurder dan wel gevolmachtigde van Stichting Obligatiehouders. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als bedoeld in artikel 5.2 van deze Obligatievoorwaarden bij Stichting Obligatiehouders bekend zijn.
- 5.5. Obligatiehouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens, zoals bedoeld in dit artikel 5, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan Stichting Obligatiehouders. Gevolgen die 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 Stichting Obligatiehouders worden tegengeworpen.
- 5.6. Op schriftelijk verzoek (per e-mail) van een Obligatiehouder aan Stichting Obligatiehouders, verstrekt 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 over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 5,5% enkelvoudig per jaar (de "**Rente**").
- 6.2. De Rente wordt iedere kalendermaand achteraf betaalbaar gesteld en wel op de derde (3^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 van een betalingsverplichting onder de Obligatielening, blijft de Rente aangroeien tot de datum waarop alle ter zake de Obligaties verschuldigde bedragen zijn betaald.
- 6.5. De Rente wordt berekend op basis van een jaar van 360 dagen, waarbij iedere maand wordt gesteld op 30 dagen.
- 6.6. Indien de Uitgevende Instelling op een Rentebetalingsdatum in gebreke blijft met (tijdige) betaling van de op dat moment verschuldigde Rente, is de Uitgevende Instelling een boeterente van 1% (enkelvoudig) per maand verschuldigd aan de Obligatiehouders over de alsdan opeisbare, uitstaande Rente tot aan het moment dat de Rente volledig is voldaan. Op het moment dat deze boetes verschuldigd worden, zal Stichting Obligatiehouders deze boetes bij de Uitgevende Instelling opeisen en incasseren voor en ten behoeve van de Obligatiehouders.

ARTIKEL 7 AFLOSSING EN VERVOEGDE AFLOSSING

- 7.1. Tenzij eerder afgelost conform het bepaalde in artikel 7.2 hierna, lost de Uitgevende Instelling de Obligaties na vijf (5), te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, af tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de opeisbare maar onbetaalde Rente.
- 7.2. De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 3,5 jaar, voor alle Obligaties te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, de Obligaties geheel vervroegd af te lossen ("**Vervroegde Aflossing**"), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 90 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 geen boeterente verschuldigd aan de Obligatiehouders.

ARTIKEL 8 BETALINGEN

Betalingen ter zake de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling (inclusief betalingen ter zake de Hoofdsom en de Rente) geschieden in euro's en met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in artikel 5 van de Trustakte Obligatielening.

ARTIKEL 9 BELASTINGEN

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

ARTIKEL 11 OVERDRACHT

- 11.1. De Obligaties zijn onderhands overdraagbaar. De Obligaties worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake een overdracht van Obligaties aan (rechts)personen woonachtig of gezeteld buiten Nederland.
- 11.2. De eigendom van een Obligatie kan uitsluitend worden overgedragen 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 vestiging van een beperkt recht op de Obligaties.
- 11.3. De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of een multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt worden onderhouden in de Obligaties door de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 12 VERZUIM EN OPEISING

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

- G. de Uitgevende Instelling in gebreke blijft ter zake de terugbetaling van (een deel van) de Hoofdsom op het moment dat deze opeisbaar is geworden 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
- H. geen Rente wordt betaald op de Obligaties terwijl deze opeisbaar is geworden 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

- I. 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
- J. een door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening gegeven zakelijke zekerheid voor één of meer Obligatie(s) uitwinbaar wordt; of
- K. de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, er een aanvraag tot verlening van surséance of schuldsanering bij de rechter is ingediend met betrekking tot de Uitgevende Instelling, 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
- L. De huidige aandeelhouders ophouden ten minste 75% van de aandelen te bezitten in het kapitaal van de Uitgevende Instelling, of de zeggenschap over een onderneming van de Uitgevende Instelling wijzigt in de zin van het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015, ongeacht of die regels bij die wijziging van toepassing zijn.
- M. 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;
- N. de Uitgevende Instelling haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- O. een besluit, machtiging, goedkeuring, instemming, aanvraag, registratie of vrijstelling die noodzakelijk is voor de realisering en levering van de Obligaties namens de Uitgevende Instelling en de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling op grond van de Obligaties wordt ingetrokken of gewijzigd of anderszins niet langer volledig van kracht is, of het onwettig is voor de Uitgevende Instelling haar verplichtingen op grond van de Obligaties na te komen of de Uitgevende Instelling de geldigheid of afdwingbaarheid daarvan bestrijdt of deze verwerpt.

In geval van verzuim zal Stichting Obligatiehouders handelen als bepaald in artikel 9 van de Trustakte Obligatielening.

ARTIKEL 13 DE VERGADERING

- 13.1. Een Vergadering zal worden gehouden (i) indien Stichting Obligatiehouders 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 de totale Hoofdsom aan uitstaande Obligaties. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld moet de te behandelen onderwerpen bevatten.
- 13.2. 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 en wordt tevens op de website van 1^e Hypotheek Fonds B.V. geplaatst, bereikbaar via www.1ehypotheekfonds.nl.
- 13.3. In spoedeisende gevallen, dit ter uitsluitende beoordeling van Stichting Obligatiehouders, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de Vergadering worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van deze vergadering en van de oproeping niet meegerekend.
- 13.4. Indien Stichting Obligatiehouders in gebreke blijft met het bijeenroepen van een Vergadering, als bedoeld in artikel 13.1 van deze Obligatievoorwaarden, heeft de Uitgevende Instelling *casu quo* hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een Vergadering uit te schrijven met inachtneming van de in dat artikel omschreven termijnen en formaliteiten.
- 13.5. De Vergadering wordt voorgezeten door een door Stichting Obligatiehouders aan te wijzen persoon. Indien de door Stichting Obligatiehouders aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of Stichting Obligatiehouders geen persoon heeft aangewezen, wordt de Vergadering voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 13.6. Op een Vergadering zal via stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de Vergadering. De Obligatiehouders en de (eventuele) gevolmachtigden hebben spreekrecht op de Vergadering.
- 13.7. Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in artikel 13.813.8 hierna) betreft, worden besluiten in de Vergadering genomen met een absolute meerderheid van stemmen.

13.8. In het geval dat de besluiten van de Vergadering betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van twee/derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) 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 Rentebetaldingsdatum; of
- b) het verminderen van de Hoofdsom en/of de Rente; of
- c) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Hoofdsom en Rente door de Uitgevende Instelling op een manier die op directe dan wel indirecte wijze nadelig is of kan zijn 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 Obligatielening of artikel 16 van deze Obligatievoorwaarden; of
- 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, met uitzondering het afstand doen van het zekerheidsrecht met betrekking tot het onbebouwde perceel 15544, zoals omschreven in hoofdstuk 4.1 van het Informatiememorandum;

Indien in een zodanige Vergadering niet ten minste 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 – binnen vier (4) weken daarna een tweede Vergadering moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen met een absolute meerderheid van stemmen (50 + 1) en waarin ten minste de helft (1/2) van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.

Indien tijdens de tweede Vergadering geen vereiste meerderheid (als in de vorige zin omschreven) kan worden behaald voor het nemen van een Gekwalificeerd Besluit, zal binnen twee (2) weken daarna - met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste en de tweede Vergadering - een derde Vergadering moeten worden gehouden, waarin een Gekwalificeerd Besluit alsdan kan worden genomen door de Vergadering met een absolute meerderheid van stemmen (50 + 1) van de alsdan aanwezige stemgerechtigde Obligatiehouders of diens gevolmachtigden.

ARTIKEL 14 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

De hierna in dit artikel beschreven algemene verplichtingen blijven van kracht vanaf de datum waarop de Obligatielening wordt uitgegeven voor zolang er enig bedrag uitstaat onder de Obligatielening. Het betreft het volgende:

- 1) De Uitgevende Instelling zal ervoor zorgdragen dat geen substantiële verandering wordt aangebracht in de algemene aard van de bedrijfsuitoefening van de Uitgevende Instelling, vergeleken met de uitoefening van de Uitgevende Instelling op de datum waarop de Obligatielening wordt uitgegeven.
- 2) De Uitgevende Instelling zal alle activa die nodig of gewenst zijn voor het uitvoeren van haar bedrijf in goede staat van onderhoud en conditie houden (normale slijtage uitgezonderd).
- 3) De Uitgevende Instelling zal geen:
 - a) dividenden of andere uitkeringen (contant of in natura) vaststellen, betalen of uitkeren op of ten aanzien van het aandelenkapitaal (of een bepaald soort aandeel);
 - b) dividend- of agioreserve terugbetalen of uitkeren; of
 - c) eigen aandelen inkopen, intrekken of terugbetalen of hiertoe te besluiten.
- 4) Voor verzekeringen van de Uitgevende Instelling heeft het volgende te gelden:
 - a) De Uitgevende Instelling zal verzekeringen voor zijn bedrijf en het aan haar in eigendom toebehorende vastgoed in stand houden tegen dusdanige risico's en voor zover dit gebruikelijk is voor vennootschappen die dezelfde of een substantieel vergelijkbaar bedrijf uitvoeren, waaronder in ieder geval een opstalverzekering en een brandverzekering.
 - b) Alle verzekeringen dienen te zijn of worden gesloten met gerenommeerde en onafhankelijke verzekeraars of verzekeringstussenpersonen.

ARTIKEL 15 KENNISGEVING

- 15.1. Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of Stichting Obligatiehouders aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de e-mailadressen 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.
- 15.2. Kennisgevingen door de Obligatiehouders (aan zowel de Uitgevende Instelling als Stichting Obligatiehouders) dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het e-mailadres van Stichting Obligatiehouders. Een kennisgeving die bestemd is voor de Uitgevende Instelling zal Stichting Obligatiehouders onverwijld aan haar doorsturen.

ARTIKEL 16 WIJZIGING OBLIGATIEVOORWAARDEN

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 via een besluit van Stichting Obligatiehouders met instemming van de Uitgevende Instelling en machtiging daartoe van de Vergadering. Voor deze machtiging is een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

ARTIKEL 17 TOEPASSELIJK RECHT/ FORUMKEUZE

Op de Obligaties, de Obligatievoorwaarden en elke (niet-contractuele) juridische verplichting die hieruit voortvloeit en/of het gevolg zal zijn, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit de Obligatielening, daaronder begrepen geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan, zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

BIJLAGE II TRUSTAKTE

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Schouten Groep B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Burdaard, Nederland en kantoor houdende aan deTussendiepen 88, 9206 AE Drachten, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70518068 (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 ("**Stichting Obligatiehouders**");

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

inzake:

de obligatielening bestaande uit 249 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties van EUR 20.000 elk (de "**Obligaties**"), die door de Uitgevende Instelling worden aangeboden en uitgegeven onder de voorwaarden zoals opgenomen in het informatiememorandum van de Uitgevende Instelling d.d. 27 juli 2025 (het "**Informatiememorandum**");

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Uitgevende Instelling op 30 december 2017 is opgericht en als statutaire doelomschrijving heeft:
 - f. Het beheren, beleggen, exploiteren, bezitten, verkrijgen en vervreemden van aandelen in andere vennootschappen en van alle andere goederen, waaronder begrepen alle roerende zaken, onroerende zaken en overige registergoederen, alsmede alle vermogensrechten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, het verstrekken van leningen, het zich als (hoofdelijk) medeschuldenares verbinden voor schulden van derden en het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid voor schulden zowel van de vennootschap als van anderen;
 - g. Het oprichten, aankopen en adviseren van, op enigerlei wijze deelnemen in, zich interesseren bij en/of samenwerken met andere vennootschappen en/of ondernemingen, alsmede het uitoefenen van het beheer, het bestuur, (interim)management of de directie bij andere vennootschappen en/of dochterondernemingen;
 - h. Het aangaan en uitvoeren van periodieke verplichtingen en het beheren van daartoe aan de vennootschap beschikbaar gesteld vermogen;
 - i. Het financieren of doen financieren van andere vennootschappen en ondernemingen, ongeacht hun doel en het verrichten van diensten van allerlei aard;
 - j. Het verrichten van alle handelingen op financieel, commercieel en industrieel gebied;Benevens het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

- B.** de Uitgevende Instelling ter financiering en uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten zoals omschreven onder A een obligatielening aan publiek wenst te bieden en uit te geven via de uitgifte van Obligaties voor een totaalbedrag van maximaal EUR 4.980.000 (de "**Obligatielening**");
- C.** de houders van de Obligaties (de "**Obligatiehouders**") de behartiging van hun rechten vanwege de Obligatielening, onder meer (maar 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 Stichting Obligatiehouders;
- D.** Stichting Obligatiehouders zich bereid heeft verklaard en daartoe geëquipt 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 Obligatielening**");
- E.** Stichting Obligatiehouders, naast de belangenbehartiging van de Obligatiehouders in verband met de Obligatielening eveneens de belangen behartigt dan wel zal behartigen van andere groepen houders van obligaties, die door andere ondernemingen aan het publiek zijn dan wel zullen worden uitgegeven;
- F.** Partijen hun onderlinge rechten en verplichtingen over en weer in verband met de Obligatielening in deze Trustakte Obligatielening schriftelijk willen vastleggen;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

ARTIKEL 1 DE OBLIGATIES

- 1.1 De Obligaties worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Informatiememorandum.
- 1.2 Alle Obligaties worden beheerst door de obligatievoorwaarden ("**Obligatievoorwaarden**") zoals opgenomen in **Bijlage I** van het Informatiememorandum, een en ander in samenhang met het bepaalde in deze Trustakte Obligatielening.

ARTIKEL 2 REGISTER VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 2.1 Er wordt een register van Obligatiehouders bijgehouden door Stichting Obligatiehouders waarin de naam, het adres, een e-mailadres en het relevante bankrekeningnummer (IBAN) van alle Obligatiehouders zijn 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 Obligatielening en/of de Obligatievoorwaarden .

ARTIKEL 3 PARALLELE VORDERING

- 3.1 De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om aan Stichting Obligatiehouders een bedrag te betalen dat gelijk is aan het totaal van bedragen die zij van tijd tot tijd verschuldigd is aan de Obligatiehouders (**'Corresponderende Verplichtingen'**). Stichting Obligatiehouders 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 (**"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*).
- 3.2 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 Obligatiehouders, 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 Obligatiehouders 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.
- 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 Stichting Obligatiehouders, 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 Stichting Obligatiehouders zal worden versterkt door een eerste (1^e) recht van hypotheek (**"Eerste Recht van Hypotheek"**) op het Vastgoedobject dat ten overstaan van een notaris door de Uitgevende Instelling en ten behoeve van de Stichting Obligatiehouders zal worden gevestigd op de dag waarop de uitgifte van de eerste Obligaties

onder de Obligatielening plaatsvindt, voor een bedrag van EUR 4.980.000 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 Eerste Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in het Informatiememorandum.

- 4.2 Stichting Obligatiehouders zal dit Eerste 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 Eerste Recht van Hypotheek is gevestigd.
- 4.3 Stichting Obligatiehouders is tegenover de Obligatiehouders, onverminderd het hierna in artikel 4.4 van deze en 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"**, zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden), volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk zal hebben voldaan. Voor een goedkeuring zoals bedoeld in dit lid is een machtiging van de Vergadering nodig, voor welke machtiging een **"Gekwalificeerd Besluit"** (zoals gedefinieerd in de Obligatievoorwaarden) is vereist. Hiervan is uitgezonderd het afstand doen van het zekerheidsrecht met betrekking tot het onbebouwde perceel 15544, zoals omschreven in hoofdstuk 4.1 van het Informatiememorandum.
- 4.4 Stichting Obligatiehouders 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 Obligatielening noodzakelijk is, indien de Uitgevende Instelling naar het uitsluitende oordeel van Stichting Obligatiehouders voldoende vervangende zekerheid stelt, welke naar vorm en inhoud voor Stichting Obligatiehouders aanvaardbaar is.

ARTIKEL 5 BETALINGEN, ONTVANGSTEN EN WAARBORG SOM

- 5.1 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.
- 5.2 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 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 betaalagent 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 Eerste Recht van Hypotheek worden aangewend in de volgende volgorde:
- 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 Eerste 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.
- 5.5 De Uitgevende Instelling stort uiterlijk twee (2) werkdagen voor de uitgifte van de (eerste) Obligaties , zijnde de Aanvangsdatum van de Obligatielening, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van Stichting Obligatiehouders (in juridische zin gehouden door haar stichting derdengelden) ter grootte van EUR 22.825, 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 Rentebetalingsdatum waarop tijdige betaling door de Uitgevende Instelling uitbleef. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders 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 Obligatielening en de Obligaties vormen rechtstreekse verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders.

ARTIKEL 7 STICHTING OBLIGATIEHOUDERS

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

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

- d) een vergoeding van EUR 1.000,- (exclusief btw, voor zover Stichting Obligatiehouders btw-plichtig is) voor elke door Stichting Obligatiehouders overeenkomstig artikel 13 van de Obligatievoorwaarden voor te zitten vergadering van Obligatiehouders, waaronder eveneens wordt begrepen de voorbereiding ervan en het opstellen van notulen in dit verband. Zodra de datum van de vergadering van Obligatiehouders is vastgesteld, zal 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 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, stelt zij de Uitgevende Instelling hiervan schriftelijk in kennis. 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 en noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals hiervoor onder artikel 7.2 sub e) van deze Trustakte Obligatielening 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 Obligatielening 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 Stichting Obligatiehouders) zonder tussenkomst of medewerking van of ruggespraak met de

Obligatiehouders door Stichting Obligatiehouders 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 Obligatielening heeft Stichting Obligatiehouders een machtiging van de vergadering van Obligatiehouders nodig, voor welke machtiging een "**Gekwalificeerd Besluit**" (als gedefinieerd in artikel 13.8 van de Obligatievoorwaarden) is vereist.
- 7.5 Stichting Obligatiehouders 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 Obligatiehouders 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 Stichting Obligatiehouders, met uitsluiting van de Obligatiehouders, bevoegd zijn tot het uitoefenen van alle aan de Obligatiehouders onder de Obligatielening toekomende rechten.
- 7.7 Stichting Obligatiehouders zal zich – na voorafgaand overleg met de Uitgevende Instelling - voor eigen rekening, krachtens een besluit daartoe van de vergadering van Obligatiehouders, voorzien van de bijstand van één of meer deskundigen.
- 7.8 Stichting Obligatiehouders 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 Stichting Obligatiehouders is ter zake haar taak, door haar bij deze Trustakte Obligatielening 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 zal zij verantwoordelijk zijn voor enige daad of nalatigheid van personen of instellingen, te goeder trouw ingeschakeld in de uitvoering van haar werkzaamheden.
- 7.10 Stichting Obligatiehouders handelt uitsluitend in het belang van de Obligatiehouders gezamenlijk.
- 7.11 De Uitgevende Instelling is verplicht om binnen vijftien (15) dagen na publicatie aan 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 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 Obligatielening, althans voor zover deze ontwikkelingen directe gevolgen hebben of zouden kunnen hebben voor Obligatiehouders.

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

ARTIKEL 8 AFTREDEN BESTUUR STICHTING OBLIGATIEHOUDERS

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

ARTIKEL 9 VERVROEGDE OPEISBAARHEID; WIJZIGING RECHTEN

- 9.1 Indien ter zake de Obligaties sprake is van verzuim dan wel een opeisingsgrond, zoals bedoeld in artikel 12 van de Obligatievoorwaarden, zal Stichting Obligatiehouders naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientwintig procent (25%) van het totale Hoofdsom aan uitstaande Obligaties, de Obligatielening (inclusief Hoofdsom en Rente) per direct mogen opeisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2 hierna.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling, na opeising als bedoeld in artikel 9.1 van de Trustakte Obligatielening, in gebreke blijft met betaling van de Hoofdsom en/of Rente, dan zal Stichting Obligatiehouders naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijftientwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties, gerechtigd zijn om betaling af te dwingen via alle middelen die de Nederlandse wet hiervoor biedt, evenwel met inachtneming evenwel van het bepaalde in artikel 9.3 hierna.
- 9.3 Indien ter zake de Obligaties sprake is van een opeisingsgrond of verzuimsituatie zoals bedoeld in artikel 12 van de Obligatievoorwaarden, kan Stichting Obligatiehouders 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 plaatsvinden zonder voorafgaande machtiging van de vergadering van Obligatiehouders, genomen met een Gekwalificeerd Besluit, met uitzondering van de spoedeisende gevallen als bedoeld in artikel 9.4 hierna.
- 9.4 In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de Uitgevende Instelling, zulks ter beoordeling van Stichting Obligatiehouders, zal Stichting Obligatiehouders 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 Stichting Obligatiehouders van oordeel is dat deze handelingen of verrichtingen niet kunnen worden uitgesteld. Voor het al dan niet gebruik maken door Stichting Obligatiehouders van de in dit

artikel 9.4 verleende bevoegdheid, dan wel de wijze van gebruik maken daarvan, evenals de gevolgen daarvan, is Stichting Obligatiehouders niet aansprakelijk, behalve in geval van grove schuld of opzet.

- 9.5 Wanneer Stichting Obligatiehouders overeenkomstig dit artikel 9 de Hoofdsom van de Obligaties of het nog resterende gedeelte daarvan, vermeerderd met Rente evenals kosten, opvoert, is zij bevoegd de rekening op te maken van alle volgens haar administratie uitstaande Obligaties, inclusief de opgebouwde maar nog niet uitgekeerde Rente en al hetgeen verder door de Uitgevende Instelling ter zake de Obligatielening verschuldigd is of zal zijn, waaronder begrepen het salaris van Stichting Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling zal zich gedragen naar de rekening zoals die door Stichting Obligatiehouders 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 Obligatiehouders 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 OBLIGATIELENING

- 11.1 De Obligatiehouders worden door inschrijving op de Obligaties geacht onder meer kennis te hebben genomen van deze Trustakte Obligatielening en zijn daaraan gebonden.
- 11.2 Stichting Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling kunnen gezamenlijk, zonder toestemming van de Obligatiehouders, besluiten deze Trustakte Obligatielening 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 Obligatielening anders dan bedoeld in artikel 11.2 van de Trustakte Obligatielening kan slechts met machtiging daartoe van de vergadering van Obligatiehouders geschieden door Stichting Obligatiehouders 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 (per e-mail) geïnformeerd over eventuele wijzigingen van de Trustakte Obligatielening.

ARTIKEL 12 BEHARTIGING BELANGEN DIVERSE GROEPEN OBLIGATIEHOUDERS

Stichting Obligatiehouders behartigt naast de belangen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening eveneens de belangen van andere groepen obligatiehouders die onder een andere obligatielening zijn of nog zullen worden uitgegeven door één of meer andere uitgevende instellingen. Stichting Obligatiehouders verplicht zich tegenover de Uitgevende Instelling ertoe een deugdelijke administratie te voeren, zodat de posities van alle groepen obligatiehouders (daaronder begrepen de Obligatiehouders) in administratieve zin gescheiden blijven en verplicht zich er voorts

toe de belangen van alle groepen obligatiehouders (daaronder begrepen de Obligatiehouders) steeds op gelijkwaardige basis en met inachtneming van de zorgvuldigheid, bekwaamheid, nauwgezetheid en zonder vooringenomenheid die van Stichting Obligatiehouders mag worden verwacht, door haar worden behartigd.

ARTIKEL 13 KENNISGEVINGEN

- 13.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of Stichting Obligatiehouders aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze per e-mail zijn verzonden naar 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.
- 13.2 Kennisgevingen door de Obligatiehouders (aan zowel de Uitgevende Instelling als Stichting Obligatiehouders) dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van Stichting Obligatiehouders.

ARTIKEL 14 BEËINDIGING TRUSTAKTE OBLIGATIELENING

Deze Trustakte Obligatielening 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 Eerste 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 15 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 15.1 Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing op deze Trustakte Obligatielening.
- 15.2 Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van deze Trustakte Obligatielening zullen door de bevoegde Nederlandse rechter worden beslist ter zake waarvan de Uitgevende Instelling onvoorwaardelijk en onherroepelijk domicilie kiest ten kantore van Stichting Obligatiehouders.

BIJLAGE III CURRICULA VITAE BESTUUR UITGEVENDE INSTELLING

De heer Schouten (1958) heeft jaren in de oliesector gewerkt voordat hij een managementpositie in de staalwereld kreeg. Daar heeft hij uiteindelijk het bedrijf Hacquebord in 2004 overgenomen via een management buy out. Dit bedrijf leidt hij sindsdien en het draait goed. Door de jaren heen zijn verschillende andere soortgenoten overgenomen, waaronder Friesland Non-Ferro Metaal BV, om de schaal te vergroten. De heer Schouten is enig statutair bestuurder van de Uitgevende Instelling.

De twee zonen van dhr. Schouten werken beiden in het bedrijf en zijn ieder verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij de ondernemingen. Daarnaast is er een financieel directeur aangenomen in Schouten Groep die tot 2012 de accountant van de onderneming geweest is en daarna nog tot mei 2024 als accountant werkzaam is geweest.

BIJLAGE IV 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 V SAMENVATTING TAXATIERAPPORT VASTGOEDOBJECT

Taxatierapport

Tussendiepen 88, 9206 AE Drachten



Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	100596861
VMS taxatienummer:	100596861
Taxatienr opdrachtgever:	387074-639377
Complex:	MTU Tussendiepen 88 te Drachten
Adres:	Tussendiepen 88, 9206 AE Drachten
Eigenaar:	Schouten Groep B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Peroeeloppervlakte:	50.430 m²



Object

Type object:	Elgen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	21.572
Totaal VVO m² of stuks:	20.695
Verhouding VVO / BVO:	1:1,04
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaaide per m² excl. overige waarde:	€ 441



Waardering

Opdrachtgever:	Rabobank Real Estate Finance
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Dhr. Alex Koolstra RM RT
Waardepelldatum:	dinsdag 3 juni 2025
Marktwaaide ex overige waarde:	€ 9.121.119
Overige waarden:	€ 1.168.750
Marktwaaide kosten koper:	€ 10.289.869
BAR Kap. markt/verz. huur k:	8,02 % 12,5

Kengetallen

Markt/verz. huur:	€ 825.238
Netto markt/verz. huur:	€ 681.410
Exploitatiekosten % markt/verz. huur:	17,43 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 143.827

Gebruik beoordeling

Score

Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk
-------------------------------	----------

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 03-06-2025 getaxeerd op:

EUR 10.300.000

Marktwaaide kosten koper

BIJLAGE VI OVEREENKOMST TOT ACCEPTATIE EN VERWERKING VAN BETALINGSTRANSACTIES

- 1. 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

- 2.** De houders van Obligatie(s) die zijn uitgegeven onder het Informatiememorandum van 1^e Hypotheek Obligatie 12 welke gedateerd is 24 juli 2025 (de **Obligatiehouders**);

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

inzake:

de 1^e Hypotheek Obligatie 12 (**Obligatielening**) met een totale omvang van maximaal EUR 4.980.000, bestaande uit maximaal 249 niet-beursgenoteerde verhandelbare Obligaties met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (**Obligaties**), die door de Uitgevende Instelling 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 het informatiememorandum van 1^e Hypotheek Obligatie 12 van 24 juli 2025 hierna te noemen: **Informatiememorandum**);

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- G.** 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 uiteindelijke begunstigden;
- H.** 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.;
- I.** in voornoemd verband Stichting Obligatiehouders 'Stichting Gelden Obligatiehouders' (**Stichting Derdengelden**) 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;

- J.** 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;
- K.** 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;
- L.** Partijen tegen hiervoor beschreven achtergrond in deze overeenkomst (de **Overeenkomst**) over en weer hun onderlinge rechten en verplichtingen schriftelijk willen vastleggen ter zake de acceptatie en verwerking van de Betalingen;

KOMEN HIERBIJ ALS VOLGT OVEREEN:

ARTIKEL 16 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 17 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- 17.1 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.
- 17.2 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.

- 17.3 Obligatiehouder is Stichting Obligatiehouders geen enkele vergoeding verschuldigd voor de

door Stichting Obligatiehouders onder deze Overeenkomst uit te voeren opdracht.

ARTIKEL 18 AANSPRAKELIJKHEID

- 18.1 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.
- 18.2 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 19 DUUR EN BEËINDIGING OVEREENKOMST

- 19.1 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.
- 19.2 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 20 OVERIGE BEPALINGEN

- 20.1 Wijzigingen van deze Overeenkomst zijn uitsluitend van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd in een door Partijen ondertekend document.
- 20.2 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.
- 20.3 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.
- 20.4 De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen aan een derde.

ARTIKEL 21 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 21.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 21.2 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.