

INFORMATIEMEMORANDUM

Obligaties-A - 1^e Hypotheekobligatie 14

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding en uitgifte van maximaal 320 Obligaties-A van EUR 20.000 per stuk, met een Rente van 6% per jaar.

De omvang van de aanbidding van de Obligaties-A bedraagt in totaal **maximaal EUR 6.400.000,-**. De totale omvang van de Obligatielening, dat wil zeggen inclusief Obligaties-B, bedraagt maximaal in totaal **EUR 6.400.000.**

De Obligaties-A worden aangeboden en uitgegeven door:

Crystallic B.V.

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

Voor deze aanbidding van de Obligaties-A wordt door de Uitgevende Instelling gebruik gemaakt van een vrijstelling op de prospectusplicht (de "<EUR 12 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 18 september 2026

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE	3
HOOFDSTUK 2 DEFINITIES	7
HOOFDSTUK 3 ACTIVITEITEN EN DE ORGANISATIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING	12
HOOFDSTUK 4 HET ONDERPAND (HET VASTGOEDOBJECT EN DE BORGSTELLING)	14
HOOFDSTUK 5 MARKTBESCHRIJVING	19
HOOFDSTUK 6 OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING	30
HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE INFORMATIE EN FINANCIERING	41
HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN	48
HOOFDSTUK 9 VERKLARINGEN UITGEVENDE INSTELLING	57
HOOFDSTUK 10 FISCALE ASPECTEN	58
HOOFDSTUK 11 JURIDISCHE ASPECTEN	60
HOOFDSTUK 12 DEELNAME	69
HOOFDSTUK 13 BETROKKEN PARTIJEN	71
HOOFDSTUK 14 BESCHIKBARE INFORMATIE	72

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

Deze Obligatielening wordt aangeboden en uitgegeven en strekt tot aflossing van de Brugfinanciering die eerder op 16 juli 2026 door de Uitgevende Instelling is aangegaan.

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

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

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

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

1.2. Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijkheid voor het Informatiememorandum

Uitsluitend de Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Uitgevende Instelling garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, naar haar beste weten de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

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

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 ("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 samenstelling van de Jaarstukken van de Uitgevende Instelling

De Jaarrekening van de Uitgevende Instelling zal worden opgesteld en worden voorzien van een samenstellingsverklaring door Uw Eigen Rekenkamer, gevestigd aan de Hoogstraat 16-A te Harlingen

1.3. Prognoses

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

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

1.4. De aanbieding van de Obligaties-A

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

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

Europese Economische Ruimte (EER)

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

Verenigde Staten van Amerika

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

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

De aangeboden Obligaties-A worden door de Uitgevende Instelling tegelijkertijd met Obligaties-B onder de Obligatielening aangeboden en uitgegeven, met dien verstande dat het verschil is dat Obligaties-A, naast een ander rentepercentage, een nominale waarde hebben van EUR 20.000,- per Obligatie-A en Obligaties-B een nominale waarde van EUR 25.000,- per Obligatie-B. Voor de aanbidding van Obligaties-A onder dit Informatiememorandum wordt door de Uitgevende Instelling gebruik gemaakt van de '<EUR 12 miljoen-vrijstelling op de prospectusplicht, zoals bedoeld in artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft. De prospectusplicht is een verplichting die in beginsel geldt voor het aanbieden van effecten aan het publiek. Obligaties-B worden door de Uitgevende Instelling onder een andere aanbidding aan beleggers aangeboden, waarbij gebruik wordt gemaakt van 'de '>EUR 100.000-uitzondering' op de prospectusplicht, zoals bedoeld in artikel 1 lid 4 sub d) Prospectusverordening.

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

1.6. Verhouding Obligatielening en Brugfinanciering

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

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

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

Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder de Brugfinanciers en Obligatiehouders met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.

1.7. Overig

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

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

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

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

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

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

1^e Hypotheek Fonds	1 ^e Hypotheek Fonds B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Herengracht 456 te Amsterdam;
Aanvangsdatum	de dag waarop de Obligatielening aanvangt, te weten 1 november 2026 of zoveel eerder of later als de Uitgevende Instelling bepaalt;
Aflossingsdatum	de datum waarop de Uitgevende Instelling de Obligaties-A aflost. Dit is uiterlijk na vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum;
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam;
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 borgstelling die door Rollema Vastgoed BV is afgegeven ter grootte van EUR 1.920.000,-
Brugfinanciering	de financiering die door de Uitgevende Instelling op 16 juli 2026 is aangetrokken, die in beginsel een tijdelijk karakter heeft en ter overbrugging strekt tot aan het moment dat de Uitgevende Instelling de Obligatielening volledig heeft uitgegeven;
Corresponderende Verplichtingen	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 3.1 van de Trustakte Obligatielening is toegekend;
Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers	Het eerste (1 ^e) recht van hypotheek dat door de Uitgevende Instelling op het Vastgoedobject is gevestigd ter versterking van de verhaalspositie van deze Brugfinanciers onder de Brugfinanciering;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;

Hoofdsom	de nominale waarde van een Obligatie, zijnde EUR 20.000;
Hypotheekrechten	Het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers en Tweede Recht van Hypotheek gezamenlijk, ieder van deze Hypotheekrechten kunnen afzonderlijk tevens als "Hypotheekrecht" worden aangeduid;
IBAN	Het internationale bankrekening nummer dat bestaat uit een combinatie van alfanumerieke gegevens (<i>International Bank Account Number</i>);
Informatiedocument	het informatiedocument dat door de Uitgevende Instelling in het kader van de aanbidding van de Obligatielening - naast dit Informatiememorandum - aan de belegger beschikbaar is gesteld en welke nodig is om van de "<EUR 12 miljoen-vrijstelling" op de prospectusplicht gebruik te kunnen maken;
Informatiememorandum	dit Informatiememorandum, inclusief alle Bijlagen;
Intercrediteuren Overeenkomst	de overeenkomst die zal worden aangegaan door Stichting Obligatiehouders met de Brugfinancier en betrekking heeft op de <i>pro rata parte</i> verdeling van opbrengsten uit hoofde van de (eventuele) uitwinning van enig zekerheidsrecht dat door de Uitgevende Instelling ten behoeve van Brugfinancier en/of Stichting Obligatiehouders is gevestigd onder één van de Leningen (ten minste zijnde het Eerste Recht van Hypotheek en Tweede Recht van Hypotheek), welke overeenkomst in <u>Bijlage III</u> van dit Informatiememorandum is opgenomen;
Jaarstukken	de (enkelvoudige) jaarrekening van de Uitgevende Instelling, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Leningen	de Brugfinanciering en de Obligatielening gezamenlijk;
Looptijd	heeft de betekenis die daaraan is toegevoegd in artikel 1.6 van de Obligatievoorwaarden;
Obligaties-A	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn, die worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening;
Obligaties-B	niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam met een Hoofdsom van EUR 25.000,- per stuk, die niet converteerbaar in aandelen zijn, die door de Uitgevende

	Instelling worden aangeboden en uitgegeven onder de Obligatielening;
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die één of meer Obligaties-A en/of Obligaties-B houdt;
Obligatielening	de obligatielening waaronder door de Uitgevende Instelling separaat Obligaties-A en Obligaties-B (samen de Obligaties) worden uitgegeven, met een maximale omvang van EUR 6.400.000, bestaande uit maximaal 320 Obligaties-A en/of 256 Obligaties-B;
Obligatievoorwaarden	de voorwaarden, zoals weergegeven in <u>Bijlage I</u> van dit Informatiememorandum, die van toepassing zijn op de Obligaties-A;
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-A die door de Obligatiehouders worden gehouden;
Relevante Uitgiftedatum	met betrekking tot een Obligatie, de datum waarop die Obligatie is uitgegeven. Obligaties worden alléén uitgegeven op de eerste (1 ^e) werkdag van een kalendermaand. De eerste Relevante Uitgiftedatum is de uiteindelijke Aanvangsdatum
Rente	De vaste rente op de Obligaties-A. De Obligaties-A dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6% 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;
Tweede Recht van Hypotheek	Heeft de betekenis die daaraan in artikel 4.1 van de Trustakte Obligatielening is toegekend;
Uitgevende Instelling	de uitgevende instelling van de Obligatielening (bestaande uit Obligaties-A en Obligaties-B), te weten Crystalic BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht met haar statutaire zetel in Leeuwarden, gevestigd aan de François HaverSchmidtwei 2 (8914 BC) te Leeuwarden, Nederland en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74849794;
Vervroegde Aflossing	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 7.2 van de Obligatievoorwaarden;
Vastgoedobject	Het kantorenobject Crystalic, met parkeerplaatsen, plaatselijk bekend te (8914 BC) Leeuwarden, François HaverSchmidtwei 2, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden , sectie D, nummer 10863 groot 1 hectare, 79 are en 63 ca
Vergadering	De vergadering van Obligatiehouders, zoals nader uitgewerkt in artikel 13 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 VAN DE FAMILIE ROLLEMA EN DE UITGEVENDE INSTELLING

3.1 Familie Rollema

3.1.1 Algemeen

Op initiatief van de heer T.D. Rollema zijn de vastgoedactiviteiten van de familie Rollema gestart in 2010. De familie heeft de focus op de exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen. In de afgelopen jaren heeft de familie Rollema, door de overname van o.a. diverse vastgoedvennootschappen een aanzienlijke vastgoedportefeuille opgebouwd.

3.1.2 Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de familie Rollema bestaat momenteel uit 13 objecten, voornamelijk bedrijfsverzamelgebouwen, met een totaal verhuurbaar oppervlak van 51.309 m². Deze portefeuille wordt deels in privé aangehouden en deels via vennootschappen.

3.1.3 Strategie

De door de familie Rollema nagevolgde strategie laat zich omschrijven als "value add". Hierbij worden vastgoedobjecten (met name bedrijfsverzamelgebouwen) aangekocht die bij voorkeur enige leegstand hebben. Als gevolg van deze leegstand is de verwervingsprijs aantrekkelijk. Door het op relatief korte termijn verhuren van de leegstaande ruimtes, neemt de waarde van het vastgoed toe. De familie Rollema is al in 2010, in de hoogtijdagen van de crisis, begonnen met de verhuur van bedrijfsverzamelgebouwen in Friesland. Tegen de stroom in werden op grote schaal kleine kantoorruimtes per maand verhuurd met heldere en flexibele voorwaarden. Persoonlijk contact (zonder tussenkomst van een beheerder), het nakomen van afspraken en snelle opvolging van huuraanvragen waren – en zijn nog steeds de kernwaarden. Door deze strategie is de familie Rollema in staat geweest om aanzienlijke waarde toe te voegen aan de door haar aangekochte objecten.

3.2 Uitgevende Instelling

3.2.1 Algemeen

Crystalic B.V. is de uitgevende instelling van de Obligaties-A. Deze vennootschap is opgericht op 16 mei 2019 met als doel het verwerven en exploiteren van het kantoorobject Crystalic te Leeuwarden.

3.2.2 Historie

De financiële historische informatie die beschikbaar is, alsmede de prognose voor de komende 5 jaar zijn weergegeven in hoofdstuk 7.

3.2.3 Activiteiten

De Uitgevende Instelling is in het bijzonder opgericht voor de aankoop en exploitatie van het Vastgoedobject. Haar feitelijke activiteiten richten zich op de aankoop, financiering en verhuur van het Vastgoedobject. De Uitgevende Instelling heeft geen personeel in loondienst en zal haar werkzaamheden uitbesteden. In ieder geval alle vastgoed gerelateerde activiteiten zullen worden uitbesteed aan Rollema Vastgoed BV.

3.2.4 Organisatie

De organisatie en de dagelijkse exploitatie van het Crystalic Business Park worden volledig aangestuurd vanuit het kantoor van Rollema Vastgoed BV. De centrale aansturing zorgt voor korte lijnen, efficiëntie en een sterke betrokkenheid van het familiebedrijf.

De strategische en dagelijkse leiding is in handen van de directie, ondersteund door een hecht en capabel operationeel team op locatie.

Operationeel Team op Locatie (Crystalic)

De dagelijkse operationele gang van zaken, het huurderscontact en het technisch onderhoud op de locatie van Crystalic worden opgevangen door een eigen, zeer bekwaam team:

- **Front Office & Receptie (Laura & Rianne)**
Laura en Rianne vormen het gezicht en de operationele spil van Crystalic. Naast de dagelijkse ontvangst, telefoonbeantwoording en postverwerking, beheren zij proactief de boekingen voor de vergaderruimtes en flexkantoren. Als allrounders verzorgen zij rondleidingen voor potentiële huurders, ondersteunen ze bij administratieve taken en controleren ze de schoonmaak en facilitaire kwaliteit. Daarnaast versterken zij de onderlinge huurdersverbinding en retentie via periodieke nieuwsbrieven en actieve community-opbouw.
- **Zaalverhuur en Lunchroom Koffie & Lunch (Corine, Durkje, Geeske, Antoinette)**
De exploitatie van de vergaderzalen en de centrale lunchroom wordt verzorgd door het gastvrije en ervaren horecateam, bestaande uit Corine, Durkje, Geeske en Antoinette. Zij dragen zorg voor de dagelijkse exploitatie van lunchroom Koffie & Lunch, de hoogwaardige catering bij evenementen en congressen, en de gastvrije ontvangst en ontzorging van externe zaalhuurders.
- **Technische Dienst (Rudi, Wiebe & Alaa)**
Het technische beheer, preventief onderhoud, klein dagelijks herstelwerk en de begeleiding van externe installatiepartners worden in eigen beheer uitgevoerd door de ervaren technische dienst, bestaande uit Rudi, Wiebe en Alaa. De technische dienst opereert flexibel en op afroep: zij zijn niet alle drie dagelijks gelijktijdig fysiek aanwezig op Crystalic, maar worden op basis van behoefte en lopende projecten efficiënt ingezet. Dit garandeert een hoge mate van flexibiliteit, snelle responstijden bij storingen en een optimale kostenbeheersing.

Directie & Administratie (Rollema Vastgoed BV)

- **Tjalling Rollema**
Tjalling is een voormalig accountant. In het verleden was hij partner/vennoot bij Ernst & Young en had later zijn eigen kantoor, Rollema Accountants, in Sneek. In 2010 is hij gestart met het exploiteren van verschillende vastgoedvennootschappen met de focus op de exploitatie van bedrijfsverzamelgebouwen. Mede door zijn jarenlange accountants- en adviespraktijk en zijn actieve betrokkenheid bij diverse maatschappelijke stichtingen en besturen, beschikt Tjalling over een diepgaand en breed zakelijk netwerk in Friesland (en Noord-Nederland).
 - *Werkzaamheden:* Algemene leiding, financiële hoofdzaken en strategie.
- **Tietsia Rollema**
Tietsia komt uit het onderwijs en is nauw betrokken bij de dagelijkse bedrijfsvoering van het familiebedrijf. Zij heeft geruime tijd met succes het Koepeltheater geëxploiteerd, waarbinnen zij verantwoordelijk was voor de volledige programmering, organisatie en exploitatie. Binnen Rollema Vastgoed richt zij zich nu op de lopende administratieve processen en vormt zij een belangrijke basis voor de financiële structuur.
 - *Werkzaamheden:* Debiteurenadministratie (inclusief betalingsbewaking), contractuele aanpassingen (zoals de jaarlijkse huurindexaties en kortingsstaffels) en algemene administratieve ondersteuning.
- **Jelle Rollema**
Jelle is medeaandeelhouder en heeft een brede business-opleiding afgerond aan de IVA Driebergen, gericht op marketing, management, verkoop en techniek. Na zijn afstudeerstage bij MVGM-kantorenmanagement is hij aan de slag gegaan binnen het familiebedrijf. Hij richt zich met name op de commerciële exploitatie en de marketing van de locaties.
 - *Werkzaamheden:* Algemene leiding, strategische verhuur en acquisitie, (online) marketing en websites, ICT-beheer, contract- en relatiebeheer (huurders), herpositionering en doorontwikkeling van de verhuurconcepten, inkoop en contract- en leveranciersbeheer, coördineren verbouwingen en dagelijkse aansturing van de technische dienst en het strategisch beheer van de portefeuille o.a. verduurzaming.
- **Irene Rollema**
Irene is medeaandeelhouder en combineert een analytische basis (TU Delft en master Econometrie) met brede ervaring in finance, IT en hospitality. Voor haar overstap naar het familiebedrijf was zij actief in private equity (stage bij Foreman Capital), ERP-softwareconsultancy (Exact) en digitale productontwikkeling (Makerstreet). Daarnaast heeft zij vier jaar lang een hotel-restaurant geleid. Binnen de organisatie is zij de drijvende kracht achter procesoptimalisatie, digitalisering en de ontwikkeling van de eigen vastgoedbeheerssoftware BrickOne (brickone.nl).
 - *Werkzaamheden:* Algemene leiding, contract- en relatiebeheer (huurders), crediteurenadministratie, verdiepende financiële/fiscale administratie, digitalisering & IT-infrastructuur (o.a. reserveringsplatformen), HR-processen en softwareontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 HET ONDERPAND (HET VASTGOEDOBJECT EN DE BORGSTELLING)

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

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

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

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

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

4.2. Relevante informatie over het Vastgoedobject

Het Vastgoedobject

Het Vastgoedobject betreft een perceel, groot 17.963 m², met opstallen, bestaande uit een vrijstaand kantoorgebouw van 5 bouwlagen, met eigen parkeerterrein met ca. 240 plaatsen. Het object, gebouwd in 2002, vormt een markante verschijning, doordat het eigenlijke kantoorgebouw is overkapt door een volledig glazen 'stolp' (waarvan de vorm doet denken aan de Friese stolpboerderijen). Rondom het kantoordeel, losstaand binnen de stolp, zijn een viertal paviljoens gerealiseerd, welke in gebruik zijn als kantoor-, horeca- en sportruimte en als zalencentrum. Het object is gelegen aan de François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden. Het geheel wordt, o.a. door een Warmte Koude Opslag en een warmte terugwin-installatie, als bijzonder duurzaam (label A) aangemerkt. Het object heeft een verhuurbaar vloeroppervlak (exclusief algemene ruimtes) van 7.568 m² en is in gebruik als kantoorverzamelgebouw, met diverse kantoorconcepten en met enkele complementaire voorzieningen/funcities. Het gebouw

draagt de naam 'Crystallic'. Nadere informatie en beeldmateriaal zijn te vinden op de website www.crystallic.nl

Globale beschrijving installaties:

Luchtbehandelingssysteem (koeling en verwarming), warmtepompen en voorzien van warmte terugwin-installatie en luchtbevochtiging alsmede 2 cv-ketels. Individuele regelbaarheid per ruimte. Tevens airco in horecaruimte en serverruimte.

Verder 2 liftinstallaties, sprinkler- en brandmeldinstallatie, glazenwasinstallatie, automatische raamopeners, noodverlichtingsinstallatie, carrouseldeur (hoofdingang) en automatische schuifdeur (kinderopvang).

Het Vastgoedobject is gelegen op het bedrijven- en winkelpark De Zwette (www.dezwette.nl). De Zwette is gelegen aan de westzijde van Leeuwarden en is het grootste bedrijventerrein van Friesland. Er zijn meer dan 330 bedrijven gevestigd, welke actief zijn in verschillende sectoren. De Zwette is ruim opgezet met veel water en groen en beschikt over goede zichtlocaties. Het terrein heeft een uitstekende aansluiting op het landelijk wegennet dankzij de directe ligging aan de N31 en nabij de A32.

Het bedrijvenpark heeft een actieve bedrijvenvereniging en een eigen parkmanager die in functie is bij de vereniging. Het gehele terrein is met glasvezel ontsloten.

De totale huurstream op jaarbasis bedraagt momenteel ruim € 940.000 (inclusief de verhuur van zalen en inkomsten van de horeca). Van de beschikbare 7.568 m² verhuurbare ruimte is circa 646 m² in gebruik als lounge-ruimte, horecaruimte en zalencentrum van de resterende 6.922 m² is thans 6.402 m² verhuurd (ruim 92%) aan 75 verschillende huurders.

De 5 grootste huurders zijn momenteel:

- St. Huisartsenlaboratorium FRL (7,5% van de huurstream)
- Sweco Nederland BV (6,9% van de huurstream)
- Ulco de Boer sociaal pedagogische hulpverlening (5% van de huurstream)
- Kids First Kinderopvang NL BV (5% van de huurstream)
- Medische BioBank Noord Nederland B.V. (4,8% van de huurstream)

De verhuur van de zalen en flexkantoren zal naar verwachting in 2026 circa 13,6% van de totale (huur)opbrengsten uitmaken. De zalen bevinden zich op de begane grond en zijn flexibel indeelbaar van 1 grote zaal tot maximaal 4 kleinere zalen. In totaal kunnen in deze zalen 250 mensen worden ontvangen.

De Uitgevoerde Instelling ziet nog mogelijkheden om de huurinkomsten met ruim € 140.000 te laten toenemen door enerzijds de nog leegstaande ruimtes te verhuren (goed voor circa € 80.000,- extra inkomsten op jaarbasis) en anderzijds door de laadpaleninfrastructuur verder uit te breiden en te verhuren (goed voor circa € 60.000,- extra inkomsten op jaarbasis).

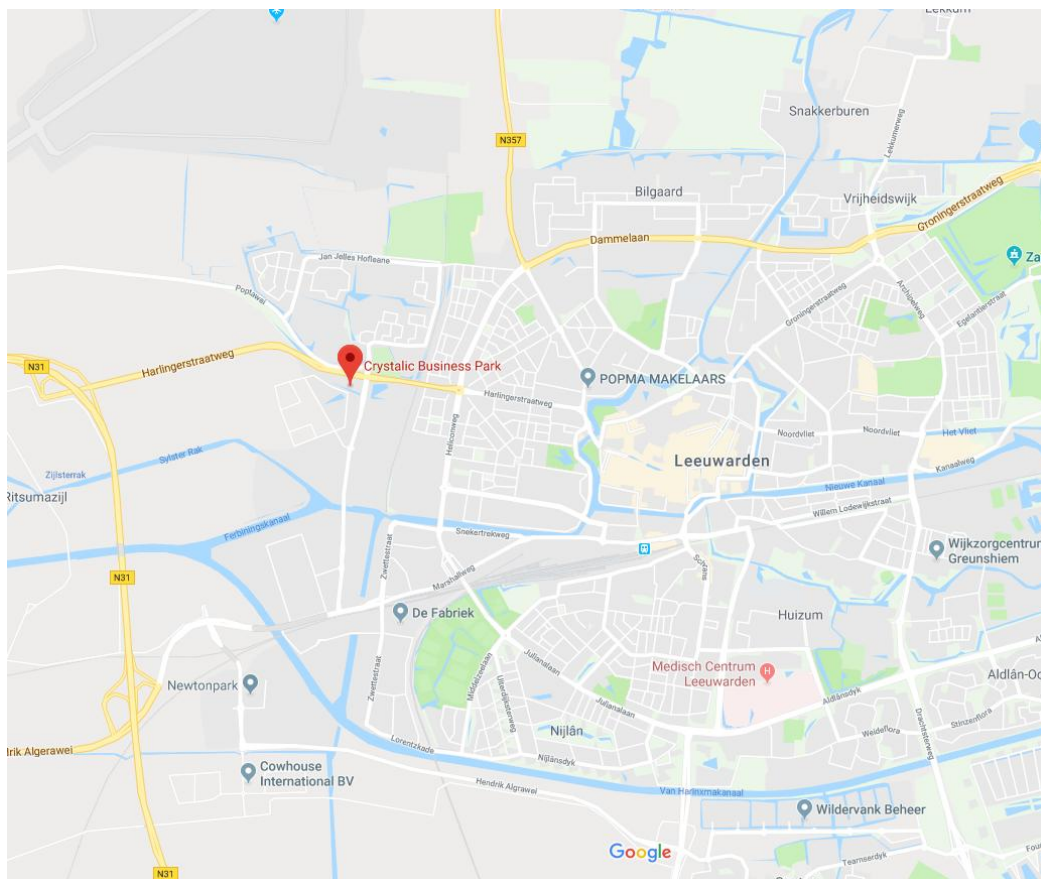
Kenmerken Vastgoedobject:

- Gebouwd in 2002 en ontworpen door architect Gunnar Daan
- Energielabel A
- Perceeloppervlakte 17.963 m²
- Totaal 8.325 groot m² met 7.568 m² verhuurbaar vloeroppervlak op vijf bouwlagen
- Kantoorruimtes te huur vanaf 20 m²
- 240 parkeerplaatsen op eigen terrein met 14 elektrische laadpalen
- Faciliteiten:
 - Lunchroom in eigendom met catering mogelijkheden voor zalencentrum
 - Diverse wachtruimtes voor bezoekers
 - Vergaderruimtes en flexwerkplekken flexibel te huur

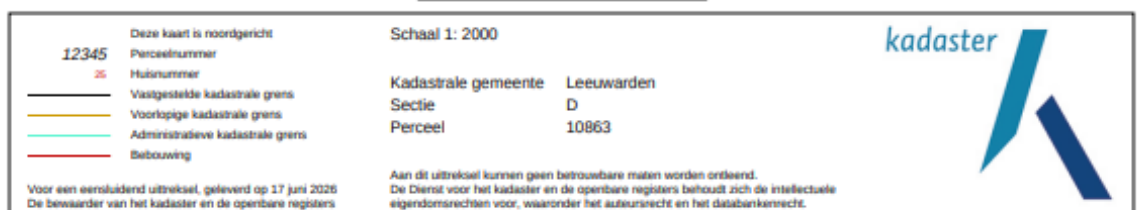
- Bemande receptie voor ontvangst flexibele huurders, bezoekers en post/pakketten
- Crystalic Lounge, modern ingerichte ontmoetingsplek voor huurders
- Kinderopvang (exploitatie door huurder)
- Jeu de boules baan



Foto van het Vastgoedobject



Ligging Vastgoedobject (zie rode markering)



17

4.3. 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 borgstelling ten bedrage van EUR 1.920.000 door Rollema Vastgoed BV. Rollema Vastgoed BV is de aandeelhouder van de Uitgevende Instelling, zie hiervoor ook hoofdstuk 6.9.

Met deze borgstelling verplicht Rollema Vastgoed BV zich om de schuld van de Uitgevende Instelling te betalen als deze de betalingsverplichtingen niet nakomt. De maximale hoogte van het bedrag dat Rollema Vastgoed BV dan moet voldoen bedraagt EUR 1.920.000.

De laatst gedeponeerde jaarrekening van Rollema Vastgoed BV is de jaarrekening over 2024. Het eigen vermogen bedroeg per 31-12-2024 een bedrag van EUR 6,8 miljoen.

HOOFDSTUK 5 MARKTBESCHRIJVING

De Uitgevende Instelling is zelfstandig actief op de vastgoedmarkt. De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt bepalen derhalve voor een groot deel van haar resultaat. In hoofdstuk 5.1 is een samenvatting gegeven vanuit het rapport "Kantorenmarkt Rapport, De feiten, trends & analyses van 2026" dat door de NVM werd gepubliceerd. In hoofdstuk 5.2 is vanuit dit rapport de beschrijving van de regio Noord-Nederland weergegeven. In hoofdstuk 5.3 is vanuit dit rapport de beschrijving van de provincie Friesland weergegeven.

5.1 De Nederlandse kantorenmarkt in 2026

Kwaliteit belangrijkste thema in de kantorenmarkt

Op papier lijkt de Nederlandse kantorenmarkt iets ruimer te worden. De opname van kantoorruimte daalde in 2025 licht en het aanbod nam toe. Toch ervaren veel organisaties het tegenovergestelde. Het is voor hen lastig om moderne kantoorruimte te vinden, met name op populaire locaties. De verklaring ligt vooral in de kwaliteit en de locatie van de beschikbare kantoren op de markt. Nu de gevolgen van hybride werken op het kantoorgebruik steeds duidelijker worden, dient zich met kunstmatige intelligentie (AI) een nieuwe uitdaging aan die vrijwel zeker kantoorwerk gaat raken. We zetten de belangrijkste trends in de Nederlandse kantorenmarkt op een rij.

1 Economie groeit, krappe arbeidsmarkt koelt iets af

Ondanks grote mondiale onzekerheden groeide de Nederlandse economie in 2025 met 1,9% harder dan verwacht (bron: CBS). Voor 2026 wordt een lagere, maar nog altijd positieve groei van ongeveer 1,4% verwacht. De arbeidsmarkt blijft gespannen, maar er zijn ook signalen van afkoeling. Zo zijn er voor het eerst in vier jaar meer werklozen dan vacatures. In sectoren met veel kantoorwerk, zoals de zakelijke en financiële dienst- verlening, stonden in het vierde kwartaal van 2025 ongeveer 63.800 vacatures open. Dat zijn er 1.600 minder dan een jaar eerder en 6.800 minder dan in 2023. Personeelstekorten vormen al langer een knelpunt voor veel organisaties. Toch neemt het aantal aangekondigde reorganisaties en ontslagrondes bij kantoorhoudende bedrijven iets toe. Banken als ABN AMRO, ASN Bank, ING en Triodos kondigden in 2025 omvangrijke kostenbesparingen en herstructureringen aan, waarbij duizenden functies verdwijnen. Ook in andere sectoren zien we vergelijkbare bewegingen. Zo wil ASML ongeveer 1.700 banen schrappen, vooral in management en ondersteunende functies. Andere trends zijn onder meer het concentreren van activiteiten op minder locaties. Ook zien we dat AI sterk in opkomst is, voornamelijk om het werk efficiënter te maken en met minder medewerkers toe te kunnen.

2 Beter bezetting van kantoren, di-do werkweek blijft

In 2025 biedt vier op de vijf bedrijven medewerkers de mogelijkheid om op afstand te werken. Hybride werken is daarmee duidelijk de norm geworden. Uit recent ledenonderzoek van werkgeversorganisatie AWWN blijkt dat werkgevers de naleving van thuiswerk- afspraken wel meer willen handhaven. Medewerkers worden nadrukkelijker gevraagd om op afgesproken dagen op kantoor te zijn. Werkgevers vrezen dat thuiswerken negatieve effecten kan hebben op de bedrijfscultuur, sociale cohesie en samenwerking. De gemiddelde kantoorbezetting in Nederland steeg in 2025 licht naar 59%, maar blijft onder het pre-coronaniveau van circa 65%. Dinsdag en donderdag zijn veruit de drukste dagen, terwijl kantoren op vrijdag vaak grotendeels leegstaan. Vooral bij grotere organisaties leidt deze 'di-do werkweek' tot inefficiënt ruimtegebruik. Het plannen van werkplekken en faciliteiten blijft daardoor een uitdaging. Ook bij kleinere organisaties is het drukke patroon gedurende de week duidelijk veranderd. Om beter met piekdrukke om te gaan, hebben kantooreigenaren de afgelopen jaren veel gebouwen

gemoderniseerd. Zo zijn gedeelde horeca, vergader- en ontmoetingsruimten en flexplekken toegevoegd. Huurders kunnen hierdoor pieken op drukke dagen beter opvangen. Collega's die op de kantoorvloer geen werkplek kunnen vinden, kunnen uitwijken naar de gezamenlijke ruimten in het gebouw. De huurder neemt dan weliswaar minder eigen kantoorruimte af, maar betaalt wel extra voor de gedeelde voorzieningen en extra diensten.

3 Bedrijven trekken portemonnee voor topkantoren

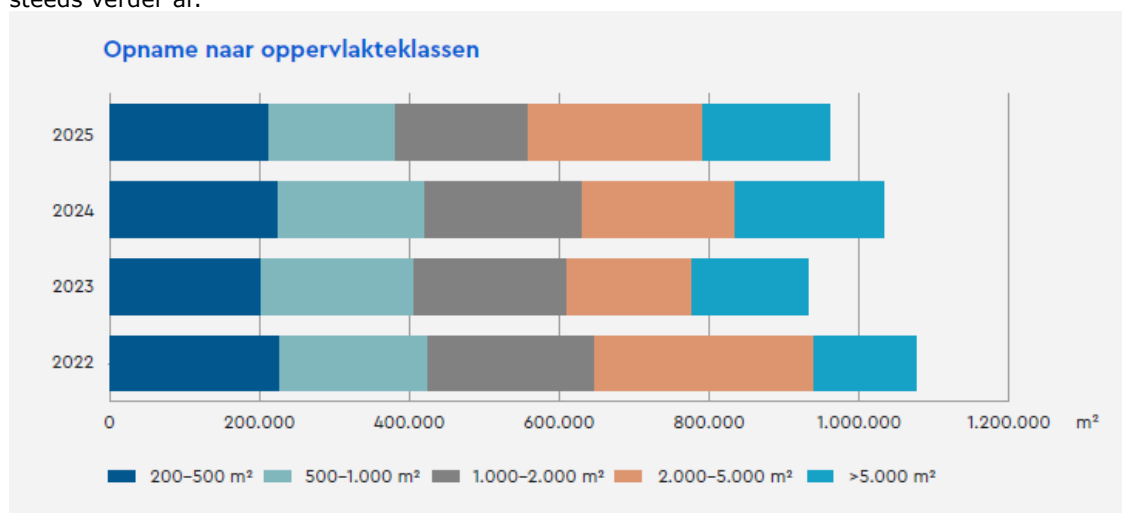
Voor veel organisaties is het werknemers bestand een grote zorg. Door de structureel krappe arbeidsmarkt hebben werknemers veel keuze en stellen zij hogere eisen aan hun werkomgeving. Een gezond en modern kantoor op een goed bereikbare locatie hoort daar steeds vaker bij, bij voorkeur op een openbaar vervoersknooppunt. Ook voorzieningen zoals horeca en sportfaciliteiten spelen een rol. Om aantrekkelijk te blijven voor werknemers investeren steeds meer organisaties in hoogwaardige kantoorlocaties. Het verlies van goede werknemers werkt door in de continuïteit en kosten voor organisaties. Het aantrekken van nieuw talent kost namelijk veel tijd en geld. Die kosten zijn vaak hoger dan de huur en andere huisvestingskosten van een kantoor. We zien in Nederland een duidelijke trek naar stedelijke gebieden rond grote OV knooppunten, zoals Utrecht Centraal, de Zuidas in Amsterdam en het Rotterdam Central District. Ook in grotere provincie steden, zoals Arnhem en Zwolle, verhuizen organisaties steeds vaker naar moderne kantoren rond stations en binnensteden. Omdat de beste kantoren en locaties schaars zijn, betalen werkgevers daar graag een hogere huur.

4 Gaat kunstmatige intelligentie de kantorenmarkt ontwrichten?

De snelle ontwikkeling van AI leidt tot veel discussie over de toekomst van werk. Het effect op de kantorenmarkt is echter nog onzeker en hoeft niet per se negatief te zijn. Voorlopig neemt AI vooral routinematige en repeterende taken over. Maar er ontstaan ook nieuwe functies en teams. Steeds meer organisaties richten bijvoorbeeld speciale AI-teams op of nemen AI-specialisten in dienst om hun organisatie te helpen om innovatie door te voeren. AI-toepassingen worden inmiddels al ingezet bij taken zoals klantenondersteuning. Bij IKEA leidde dit echter niet tot massaontslagen, maar vooral tot omscholing van werknemers. De impact van AI op kantoorbanen zien we al wel, maar vooral indirect. Reorganisaties en inkrimpingen worden vaak verpakt als efficiëncyslag, herstructurering of kosten besparing. AI wordt dan zijdelings genoemd, of we zien dat er budgetten worden gereserveerd voor AI. Toch kan de impact groot zijn. Morgan Stanley schat dat in de Europese bankensector tot 2030 ongeveer 200.000 banen (circa 10% van het personeelsbestand) onder druk komen te staan door digitalisering en AI. Buitenlandse bedrijven zoals Oracle, IBM en Amazon geven al openlijk aan dat banen verdwijnen doordat AI taken overneemt. Onder werknemers groeit het gebruik van AI snel. Begin 2026 geeft 43% van de werknemers in Nederland aan dat zij AI gebruiken bij het uitvoeren van hun werk. Van de werknemers die al met AI werken, verwacht 56% dat hun baan deels of volledig kan worden overgenomen door AI. Voorlopig nemen organisaties nog weinig concrete stappen in hun kantoorstrategie. Veel bedrijven hebben hun huisvestingsbeleid pas recent aangepast aan hybride werken of hun kantoor gemoderniseerd, en willen hier voorlopig aan vasthouden. Toch kan AI op termijn de volgende golf aan veranderingen op de kantorenmarkt betekenen. De kantoor behoefte zou kunnen verschuiven naar kleinere, maar kwalitatief betere kantoren. Ook lijkt een grotere behoefte aan flexibiliteit logisch, zodat organisaties meer tijd en fysieke ruimte hebben om zich aan te kunnen passen. De netto-impact op vierkante meters kantoren blijft voorlopig nog erg onzeker.

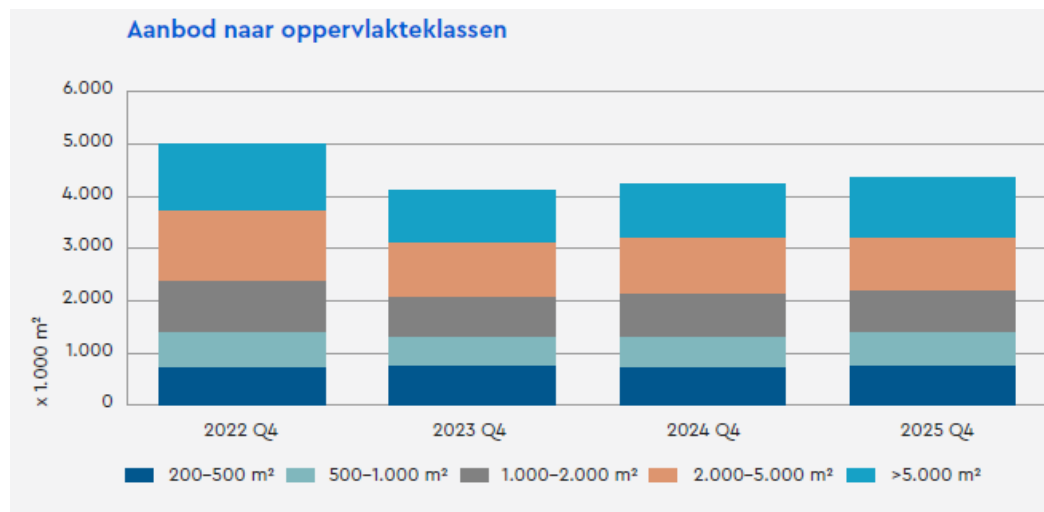
5 Lagere opname in 2025 door rustig jaar in grote steden

Als we terugkijken op 2025, zien we dat de opname van kantoren is afgenomen. Ondanks een sterke eindsprint in het vierde kwartaal, is in 2025 ongeveer 7% minder kantoorruimte opgenomen dan in 2024. Het aantal transacties daalde met 8%, naar net iets minder dan 1.200. De daling van de totale kantooropname komt dit jaar deels voor rekening van de grootste vijf kantorensteden (G4 plus Eindhoven). Mede door schaarste in het topsegment daalde de opname in de vijf grootste steden van 423.000 m² in 2024 naar 360.200 m² in 2025. Alleen in Amsterdam en Utrecht stijgt de opname, met respectievelijk 18% en 8%. De overige steden in de G5 lieten allemaal een daling zien. Een belangrijke reden is dat sommige grote bedrijven kritischer zijn geworden op het huren van grote metrages, omdat zij hun kantoorruimte efficiënter willen inzetten. Een voorbeeld is KPN dat in 2025 aankondigde uit het grote Glass House (23.000 m²) te verhuizen en te kiezen voor een kleiner kantoor van 12.000 m², ook in Amsterdam. Grote bedrijven en startups kiezen bovendien vaker voor flexibele kantooroplossingen, zodat zij beter kunnen inspelen op veranderende personeels- behoeften. Aan de andere kant breiden veel succes- volle MKB bedrijven juist uit. Zij werken doorgaans veel meer op kantoor. Om groei vorm te geven, hebben zij dan ook eerder behoefte aan extra kantoorruimte. Daardoor blijft er vraag naar moderne en goed bereikbare kantoren in de grote steden, maar ook in andere kantoormarkten met een sterk economisch profiel. De keerzijde is dat hun groeiambities niet altijd vorm gegeven kunnen worden door gebrek aan passend aanbod. Zij blijven dan zitten in hun huidige kantoor. Terwijl de opname in de G5 vorig jaar iets achter bleef, was het beeld in de rest van Nederland stabiel. Buiten de grote steden is de markt minder dynamisch en lopen de verschillen sterker uiteen. Kwalitatief goede kantoren op goede locaties doen het goed, terwijl verouderde panden vaker leegstaan. Doordat het aantal kantorentransformaties afneemt, verdwijnen er minder verouderde panden van de markt dan enkele jaren geleden. Ook in de regio verschuift de vraag dus steeds meer naar kwaliteit en bereikbaarheid. Dat zorgt ook daar voor een gespannen markt op centrumlocaties en bij stations. In steden als Arnhem, Maastricht en Leeuwarden neemt de beschikbaarheid van topkantoren steeds verder af.



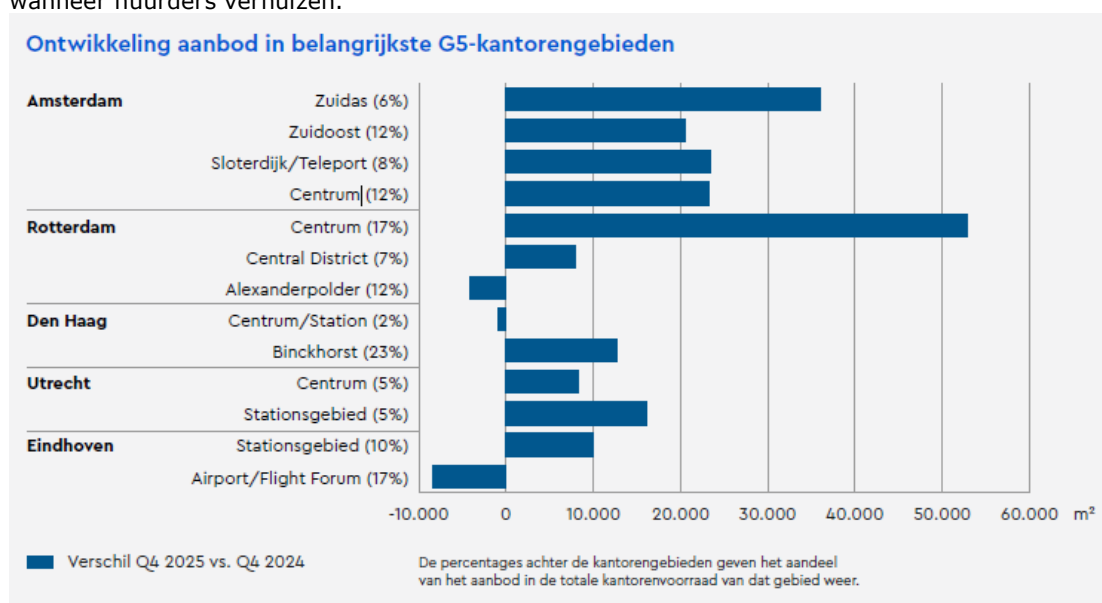
6 Aanbod stijgt naar 9,2 procent

Het aanbod van kantoorruimte is in 2025 met 3% gestegen tot 4,36 miljoen m². Het aantal beschikbare kantoorruimten in aan bod groeit met 4% tot ruim 4.300. Begin 2026 staat 9,2% van de kantorenvorraad in Nederland in aanbod. Dat was een jaar geleden nog 8,9%. In de meeste segmenten nam het aanbod toe, behalve in het segment tussen 1.000 en 5.000 m². Opvallend is dat het aanbod van kantoren groter dan 5.000 m² zelfs met 12% groeide. Uit enquêtes onder NVM makelaars blijkt dat het tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte de belangrijkste trend is in hun werkgebied. Vooral kleinere, hoogwaardige en duurzame kantoorunits op goed bereikbare locaties zijn schaars. Overheden stimuleren extra ontwikkeling op deze plekken, maar ondanks die inzet blijft de schaarste bestaan.



7 Toevoegingen zorgen voor (tijdelijke) aanbodpiek

Tegen deze achtergrond laat 2025 een tijdelijke stijging van het aanbod in de vijf grootste kantoorsteden zien. Dit komt grotendeels door nieuwe kantoren en herontwikkelingen op centrale, goed bereikbare locaties met hogere huurprijzen. Het gaat vooral om hoogwaardige en duurzame kantoren met energielabel A of hoger, vaak gelegen rond stationsgebieden en centrumlocaties. In Utrecht gaat het onder meer om nieuwe kantoren met een hoog energielabel (A+++) in het stationsgebied en een op life science gericht nieuwbouw van 23.000 m² op het Utrecht Science Park. In Amsterdam zien we vergelijkbare ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van CubeHouse op de Zuidas en meerdere grote toevoegingen in Zuidoost. In Rotterdam draagt de transformatie van Coolsingel 93 bij aan het aanbod, waar het voormalige ABN AMRO-kantoor wordt herontwikkeld tot een monumentaal, Paris Proof multi-tenantgebouw van circa 30.000 m². Ook in Eindhoven is de trend met onder meer EDGE Eindhoven zichtbaar. Veel van deze nieuwe meters zijn in de tweede helft van 2025 op de markt gekomen en sluiten aan bij de vraag naar duurzame en toekomstbestendige kantoor ruimte. Naar verwachting worden deze kantoren de komende tijd geleidelijk opgenomen. Op andere locaties kan dit juist weer tot extra aanbod leiden wanneer huurders verhuizen.

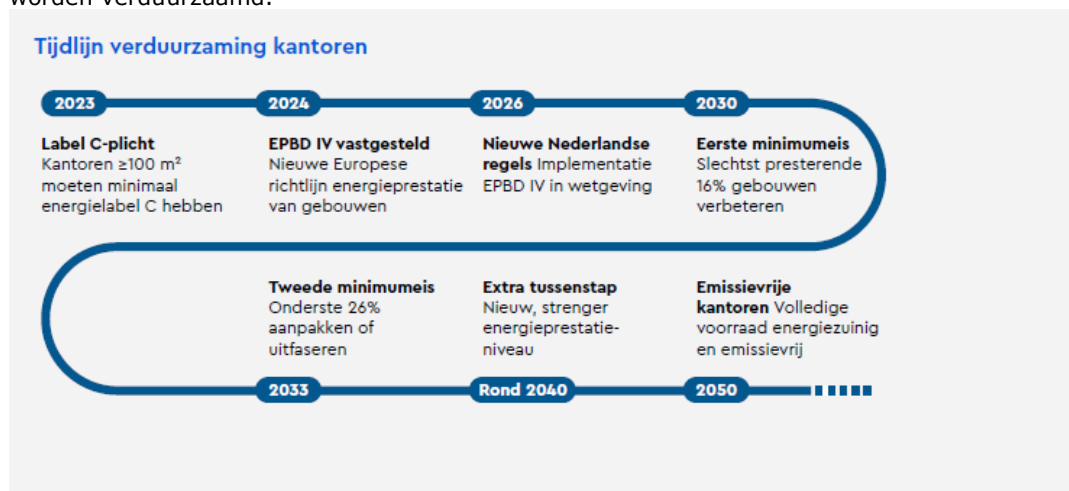


8 Beperkt herstel in nieuwbouwaanbod

In lijn met recente opleveringen in de grote steden groeit het nieuwbouwaanbod eind 2025 naar ongeveer 137.000 m², een stijging van 32% ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee herstelt het nieuwbouwvolume zich na het dieptepunt in 2023, al ligt het nog altijd onder het niveau van 2021. Ondanks deze groei blijft het aandeel nieuwbouw in het totale aanbod beperkt: van 2% in 2024 naar 3% in 2025. Van een structurele verruiming van het aanbod is daarom nog geen sprake. Een tekort aan geschikte bouwlocaties en terughoudendheid bij vergunningverlening remmen verdere uitbreiding van nieuwbouw.

9 Duurzaamheid: hogere eisen op komst

Begin 2026 is het aandeel kantoorruimte met energielabel C of hoger gestegen naar 84% (bron: RVO). Dat is slechts 2 procentpunten meer dan een jaar eerder. In 2025 was de stijging nog 5 procentpunten. Het aandeel kantoren met label D of slechter blijft stabiel op 4%. Daarentegen daalt het aandeel kantoren zonder energielabel van 14% naar 12%. Dit laat zien dat meer gebouwen een label krijgen, maar dat verdere verbetering langzamer verloopt. In veel markten staat bovendien nog altijd verouderde kantoorruimte leeg. Een deel van deze panden is moeilijk te transformeren of ligt op minder kansrijke locaties. Daardoor blijven zowel verduurzaming als herbestemming achter en blijft leegstand hardnekkig. In de praktijk verloopt verduurzaming niet altijd eenvoudig. Netcongestie vormt een belangrijke belemmering, vooral wanneer gebouwen willen overstappen op elektrische installaties zoals warmtepompen of laadpunten voor auto's. Ook drukken de hoge bouwkosten op de haalbaarheid van renovaties, vooral bij oudere panden. Voor nieuwbouwkantoren geldt dat zij vanaf 1 juli 2026 moeten voldoen aan een 15% strengere milieuprestatie-eis (MPG). Daar naast zorgt onzekerheid over toekomstige regels voor terughoudendheid bij investeringen. De Europese EPBD-richtlijn bepaalt dat alle gebouwen in 2050 emissie vrij moeten zijn en dat landen extra eisen moeten invoeren voor de slechtst presterende gebouwen, met stappen richting 2030, 2033 en 2040. Veel eigenaren wachten daarom op de Nederlandse uitwerking van EPBD IV: ze willen weten vanaf welk moment hun gebouw niet meer mag worden gebruikt als het energielabel te laag is, en welke verbeteringen dan verplicht zijn. Voor hen betekent dit waarschijnlijk dat zij na label C nog meer maatregelen moeten nemen, zoals oudere installaties die sneller moeten worden vervangen. Daardoor worden kantoren met een slechte energieprestatie moeilijker te verhuren of te verkopen als ze niet op tijd worden verduurzaamd.



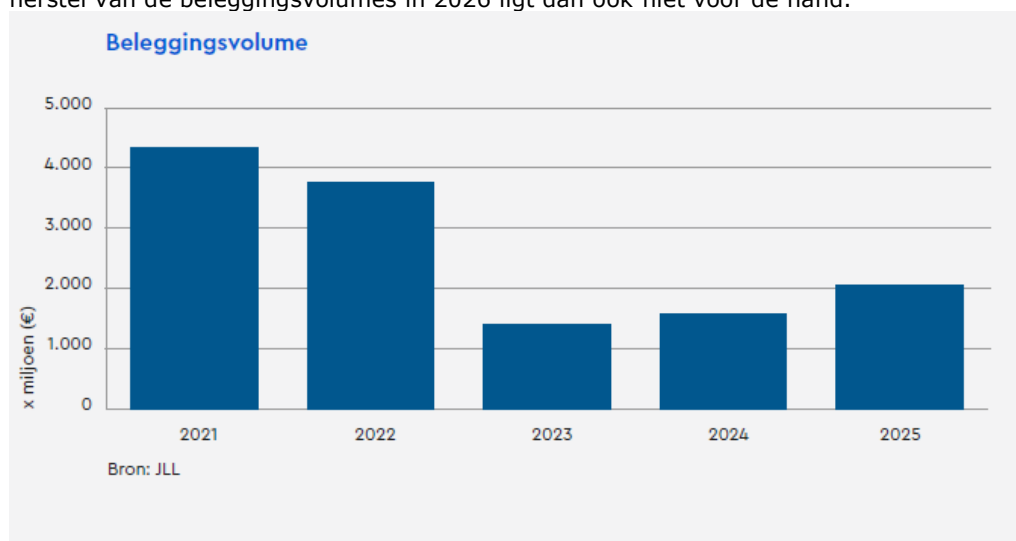
10 Huren stijgen, kloof tussen locaties groeit

De huurprijzen op de Nederlandse kantorenmarkt stijgen licht, maar het verschil tussen locaties wordt groter. Vooral hoog waardige en duurzame kantoren op goed bereikbare locaties blijven prijsdruk houden. Op minder aantrekkelijke locaties is juist vaker ruimte voor onderhandeling. Makelaars geven aan dat huurders kritischer zijn op huurprijzen en vaker incentives vragen, zoals huurkortingen of huurvrije periodes. De gemiddelde huurprijs in Nederland komt in 2025 uit op € 132 per m², een stijging van 3,8% ten opzichte van 2024. Sinds 2020 zijn de huurprijzen met bijna 8% gestegen, maar dat blijft duidelijk achter bij de inflatie in deze periode (circa 26%). De meeste huurcontracten worden afgesloten voor vijf jaar. Verhuurders geven indien mogelijk de voorkeur aan een lange re contractduur, omdat die meer zekerheid biedt over huurinkomsten. Bij kantoorruimte die al langere tijd leegstaan zijn eigenaren vaker flexibel en staan zij sneller open voor kortere contracten. In zulke gevallen zijn eigenaren soms al tevreden met een

huurperiode van twee tot drie jaar. Kantoor gebruikers kijken daarnaast ook kritischer naar servicekosten, die in de afgelopen jaren steeds vaker toenemen.

11 Voorzichtig herstel beleggingsmarkt

Na enkele moeilijke jaren lijkt de markt voor kantoorbeleggingen voorzichtig te herstellen. Het totale beleggingsvolume kwam in 2025 uit op €2,05 miljard, 31% meer dan in 2024, maar historisch gezien nog altijd laag. Vooral grote internationale investeerders bleven grotendeels afwezig, wat het beleggingsvolume drukt. Zij zijn nog onzeker over een breed herstel van de kantorenmarkt en richten zich voornamelijk op de allerbeste kantoren in Nederland. Geschikte panden zijn echter schaars en vraagprijzen sluiten vaak nog niet aan bij het rendement dat zij op lange termijn verwachten van hun investering. Volgens INREV was het totaalrendement voor kantoren in Europa in 2025 nog licht negatief, maar minder negatief dan in 2023 en 2024. Vooral afwaarderingen op kantoren spelen nog een rol. In 2025 zagen we wel meer activiteit van Nederlandse family offices en private investeerders. Volgens CBRE namen zij circa 60% van alle beleggingen boven €20 miljoen voor hun rekening. Zij zijn in staat om tegen voor hen aantrekkelijke prijzen goede kantoren aan te kopen. Er werd door hen vooral kantoren aangekocht in sterke provinciesteden en kantoren buiten het absolute topsegment in de Randstad. Het gaat deels om beleggers die met gerichte investeringen waarde willen toevoegen aan deze panden. Daarnaast komen aandelentransacties vaker voor, waarbij niet het gebouw maar de vennootschap met het vastgoed wordt overgenomen. Dit kan aantrekkelijk zijn omdat er in sommige gevallen geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. De fundamenteën van de markt verbeteren wel, onder meer door beperkte nieuwbouw, schaarste aan hoogwaardige gebouwen en stijgende huren. Buitenlandse institutionele beleggers blijven voorlopig echter relatief meer kapitaal alloceren naar vastgoed segmenten die zij als minder risicovol beschouwen. Een sterk herstel van de beleggingsvolumes in 2026 ligt dan ook niet voor de hand.



12 Baat bij aantrekkelijk investeringsklimaat

De vertraagde dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt is aan meerdere oorzaken toe te schrijven. Hoewel het aanbod van kantoorruimte recent is toegenomen, signaleren veel NVM-makelaars dat het juist moeilijker wordt om voor gebruikers passende huisvesting te vinden. Vooral de stap naar modernere en beter gelegen kantoren komt moeizaam tot stand. In veel kantoorsteden ontbreekt het aan kwalitatief hoogwaardige topkantoren, waardoor gewenste verhuisbewegingen uitblijven en de doorstroming in de markt als geheel wordt geremd. Omdat er weinig nieuw bouwlocaties zijn, de urgentie lokaal vaak onvoldoende is en de bouwkosten hoog blijven, ligt de nadruk nu vooral op het moderniseren van bestaande gebouwen. Om de modernisering te versnellen, pleit NVM voor een stabiel en aantrekkelijk investeringsklimaat. De relatief hoge overdrachtsbelasting drukt bijvoorbeeld het rendement op investeringen en

belemmert daarmee nieuwe transacties. Verlaging kan projecten die nu niet rendabel zijn alsnog over de streep trekken en zo ruimte creëren voor investeringen in verduurzaming en renovatie. Daarnaast is herstel van vertrouwen onder beleggers nodig. Door onzekerheid in regelgeving en fiscaliteit hebben veel buitenlandse partijen zich terug getrokken. Terwijl de fundamenten in delen van de kantorenmarkt, zoals schaars te in kwaliteit en stijgende huren op toplocaties, juist kansen bieden. Een beter functionerende kantorenmarkt vraagt tot slot ook om een actieve rol van professionele makelaars. In een markt waarin doorstroming hapert en kwalitatieve schaarste de dynamiek remt, zijn zij constant bezig om vraag en aanbod met elkaar te verbinden. Dat gaat met uitgebreide kennis van hun werkgebied en de ondernemers die hierin actief zijn. Juist die combinatie zorgt ervoor dat veranderingen tot stand komen!

5.2 Regio-analyse Noord-Nederland

'Vraag naar kantoren is vooral gericht op kwaliteit'

In Noord-Nederland is de stad Groningen dé plek waar de grootste dynamiek zit op de kantorenmarkt. Naast een paar grote corporate bedrijven is de markt voor het overgrootste deel lokaal. De belang rijkste trend is dat de vraag naar kantoren vooral is gericht op kwaliteit. Daarnaast nemen het hybride werken én de vraag naar duurzame kantoren nog steeds toe. 'De ontwikkeling van nieuwbouw is door de hoge stichtingskosten echt uitdagend.' De nieuwbouw in de stad blijft dan ook al jaren achter bij de vraag. Stefan Ensing: 'Voor nieuwe kantoren moet je echt naar een huurprijs toe van tussen de 220 en 250 euro de vierkante meter. Tegelijkertijd zie je hier een best grote spread in de vierkante meter prijs. Je kan een relatief gezien nog best goed kantoor bemiddelen voor 140 euro. Maar je ziet wel dat de kantoorgebouwen die zijn verduurzaamd en die de kwaliteitsslag hebben gemaakt, het beste scoren op het gebied van gebruik. En daar zie je ook de minste leegstand.'

Strippen

Aan de randen van de stad en aan de grotere kantoorparken neemt de leegstand weer toe. 'Dat komt ook doordat er nog steeds gebruikers zijn die kleiner gaan zitten, die minder vierkante meters nodig hebben. Die vraag verplaatst zich meer naar het centrum: naar de goed bereikbare locaties en de betere gebouwen.' De stationsomgeving is daarbij belangrijk maar zeker ook het Europapark, het gebied bij het stadion van FC Groningen. Stefan: 'Dat is inmiddels uitgegroeid tot een mixed-use gebied. Aanvankelijk waren daar veel kantoren gepland, maar dat kwam niet van de grond. Uiteindelijk is besloten aanpassingen te maken en nu zie je daar wonen, werken en horeca naast elkaar. Wij hebben daar een aantal jaar geleden een van de meer duurzame kantoorgebouwen in de stad aangekocht. Dat is inmiddels helemaal verhuurd. We zijn daar ook bezig om een ander gebouw te strippen en te verduurzamen en helemaal opnieuw aan het inrichten. Daar hebben we inmiddels al de helft verhuurd. Dus je ziet dat als je op dat soort goed bereikbare centrumlocaties een goed kantoorproduct hebt, de vraag er gewoon is.'

Startups

Daarnaast is er een grote categorie gebouwen die niet meer met de tijd mee kan. Door de grote vraag naar wonen in grote kantoorgebouwen gaan, er heel veel vloeren leegstaan. Uiteindelijk heeft zo'n gebruiker minder kantoorruimte nodig. Aan de andere kant zijn er juist meer ontmoetingsplekken nodig, waar je je collega's spreekt en na een paar uurtjes weer weg bent. De vraag verandert naar een andere inrichting van gebouwen, waardoor het niet direct zichtbaar wordt in vierkante meters. Maar we zien dat het hybride werken zorgt voor een vraag naar minder meters.' Groei Groningen is transformatie daarvoor een serieuze optie, althans voor op de middellange tot lange termijn, vermoedt Stefan. De kantorenmarkt wordt grotendeels gekleurd door lokale bedrijven, waarbij startups een mooie rol spelen. 'We hebben hier een aantal grote ICT startups gehad, waar diverse nieuwe bedrijven uit zijn ontstaan. Die groeien door en worden grotere kantoorgebruikers. Voorbeelden zijn Belsimpel, Voice en Spindle. Ook bij de Rijksuniversiteit Groningen zie je vrij veel startups, met name in de lifescience en technologie. Naast de landelijke corporates zoals banken en accountants zie je in Groningen ook wel een relatief groot aandeel overheid, non-profit en zorg.'

Lege vloeren

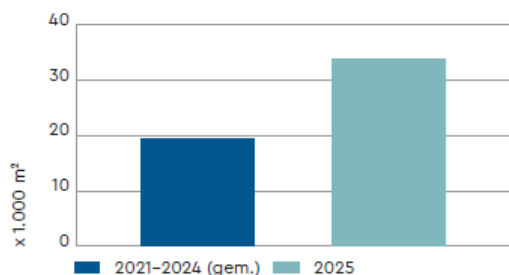
Het hybride werken is inmiddels gemeen goed en leidt soms tot opmerkelijke situaties. Stefan: 'Wij zien op vrijdagen als we naar grote kantoorgebouwen gaan, er heel veel vloeren leegstaan. Uiteindelijk heeft zo'n gebruiker minder kantoorruimte nodig. Aan de andere kant zijn er juist meer ontmoetingsplekken nodig, waar je je collega's spreekt en na een paar uurtjes weer weg bent. De vraag verandert naar een andere inrichting van gebouwen, waardoor het niet direct zichtbaar wordt in vierkante meters. Maar we zien dat het hybride werken zorgt voor een vraag naar minder meters.'

Groei

In steden als Leeuwarden en Assen zijn dezelfde trends te zien: een vraag naar duurzaamheid en hybride werken. Kijk, als de bedrijvigheid in de omgeving groeit, dan is dat natuurlijk ook goed voor je kantorenhuisvesting. Hoe meer economische activiteit er is in Noord-Nederland, hoe beter dat is voor de kantorenmarkt.'

5.3 Regio-analyse Friesland

Opname

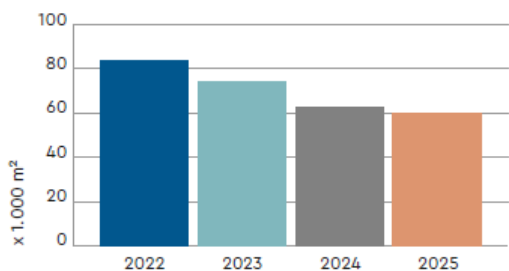


Kerncijfers

(in m²)

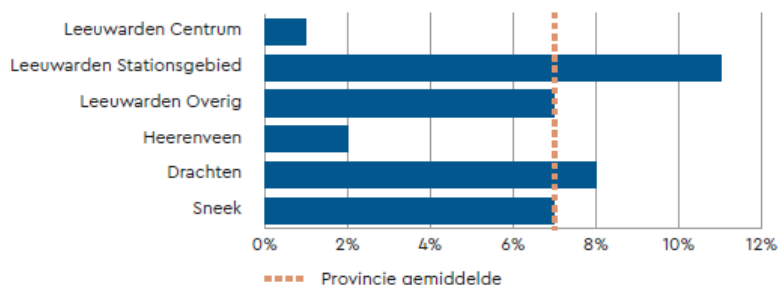
Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Leeuwarden	5.800	13.000	25.600	29.400	7%	75-140
Heerenveen	3.800	4.900	9.200	4.000	2%	75-130
Drachten	3.300	7.000	8.000	8.400	8%	75-130
Sneek	1.100	-	5.500	4.300	7%	75-125
Provincie overig	5.200	8.900	14.200	14.000	7%	70-120

Aanbod



Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Leeuwarden	Regiecentrum Bescherm. & Veiligh.	4.500
Heerenveen	Econvert Water& Energy Holding	1.800
Leeuwarden	Slimmerik B.V.	1.400
Heerenveen	Accell Group B.V.	1.100
Joure	Berger/Mulder/Momenzadah	900

Boost in Friese opnamecijfers

- In 2025 is 33.800 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is het hoogste opnamevolume van de afgelopen jaren en 75% hoger dan het gemiddelde opnameniveau. Leeuwarden neemt het grootste deel voor zijn rekening, maar ook in Heerenveen en Drachten stijgen de opnamecijfers. In Sneek daarentegen is de markt stilgevallen. De top 5 grootste transacties vonden dit jaar plaats in Leeuwarden, Heerenveen en Joure.
- Het aanbod in Friesland is in een jaar tijd met 4% afgenomen. Hiermee daalt het aanbod voor het vierde jaar op rij. Het hogere opnamevolume van afgelopen jaar speelt hierbij een rol, maar met name in Leeuwarden zijn ook verschillende kantoren getransformeerd naar woningen. Met nog 60.100 m² in aanbod staat slechts 7% van de totale voorraad te huur of te koop. Daarmee behoort Friesland tot een van de krappere markten van Nederland.
- Vooral in het centrum van Leeuwarden en Heerenveen is de markt erg krap, met nauwelijks kantoorruimte in aanbod. In het stationsgebied van Leeuwarden staat één pand van meer dan 5.000 m² in aanbod, waardoor het aanbodpercentage hoger ligt.
- Het aanbodpercentage in Drachten en Sneek liggen rond het provinciale gemiddelde. De hoogste huurprijzen liggen daar rond € 125 - € 130 per m². In de belangrijkste kantorenstad Leeuwarden kunnen de huren oplopen tot € 140 per m².

HOOFDSTUK 6 OBLIGATIE-UITGIFTE DOOR DE UITGEVENDE INSTELLING

6.1 Structuur (algemeen)

Bij de Obligatielening vervullen de volgende rechtspersonen een belangrijke rol:

- **Crystalic 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 Crystalic B.V. (de Uitgevende Instelling)

Oprichting

De Uitgevende Instelling is een op 16 mei 2019 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Leeuwarden. De Uitgevende Instelling houdt kantoor (en kiest ter zake van de Obligatielening A domicilie) aan de François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden, Nederland. De Uitgevende Instelling is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74849794.

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, verkrijgen, bezitten, administreren, exploiteren en vervreemden van registergoederen, roerende zaken, effecten en andere vermogensbestanddelen, het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen (daaronder zowel begrepen rechtspersonen als personenvennootschappen, alles zowel nationaal en internationaal), het financieren, beheren, besturen, controleren en administreren van ondernemingen, het afsluiten van financiële transacties alsmede het (doen) financieren van (andere) ondernemingen, ook door middel van het stellen van – hoofdelijke- en andere zekerheden (al dan niet onder hypothecair verband), en borgstellingen, met name – docht niet uitsluitend – van die ondernemingen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het afsluiten van financiële transacties – waaronder begrepen het opnemen en verstrekken van – leningen – zomede al hetgeen met het bovenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan;
- b. het verlenen van diensten op het gebied van management en interim-management, waaronder begrepen het (doen) verzorgen van (interim) management en het (doen) geven van adviezen op voormeld gebied, alsmede het geven van alle overige adviezen op bedrijfseconomisch en –kundig gebied, commercieel en organisatorisch gebied, alles zowel ten behoeve van bedrijven, (overheids)instellingen en –instanties als ten behoeve van alle overige takken – van handel, industrie en dienstverlening, één en ander in de meest uitgebreide zin des woords;

- c. binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden

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 T.D. Rollema. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de leden van het bestuur van de Uitgevende Instelling is opgenomen in Bijlage IV van dit Informatiememorandum.

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

Aandeelhouders(structuur)

Het kapitaal van de Uitgevende Instelling is verdeeld in aandelen, elk nominaal groot EUR 1,-. Bij de oprichting van de Uitgevende Instelling zijn duizend aandelen geplaatst en allemaal volgestort. Derhalve bedraagt het geplaatste kapitaal van de Uitgevende Instelling in totaal EUR 1.000,-.

Op de datum van dit Informatiememorandum heeft de Uitgevende Instelling één aandeelhouder, zijnde Rollema Vastgoed B.V. Rollema Vastgoed B.V. op haar beurt heeft ook één aandeelhouder, zijnde Stichting Administratiekantoor Rollema Vastgoed. De door deze stichting uitgegeven certificaten van aandelen worden indirect gehouden door de heer J.T. Rollema (45%), mevrouw I.R. Rollema (45%) en de heer T.D. Rollema (10%). De heer T.D. Rollema is tevens enig bestuurder bij de Stichting Administratiekantoor Rollema Vastgoed, alsmede enig indirect bestuurder van de Uitgevende Instelling.

In hoofdstuk 6.9 is een schematische weergave van de aandeelhoudersstructuur weergegeven.

Geen raad van toezicht en raad van commissarissen

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

Winstverdeling

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

Statutenwijziging

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

Vereffening

Indien de Uitgevende Instelling wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Uitgevende Instelling.

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 1^e Hypotheek Fonds. Het bestuur van de 1^e Hypotheek Fonds wordt gevormd door Tisane Holding B.V. en Remithja Holding B.V., die ieder op hun beurt weer worden vertegenwoordigd door respectievelijk de heren T.T.D. (Tim) van Wees MSc en drs.ing. R. (Remco) de Louwer. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de leden van het bestuur van de Uitgevende Instelling is opgenomen in Bijlage V van dit Informatiememorandum.

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

Geen raad van toezicht en raad van commissarissen

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

Statutenwijziging

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

Vereffening

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

Bedrijfsactiviteiten en verdienmodel

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

1^e Hypotheek Fonds beoordeelt financieringsaanvragen van ondernemers. Dit doet zij op basis van met name zekerheidscriteria. 1^e Hypotheek Fonds begeleidt bij het opstellen van professionele juridische documentatie voor de structurering van obligaties, zoals de Obligatielening en 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 er diverse "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 T.T.D. van Wees MSc. Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de leden van het bestuur van Stichting Obligatiehouders is opgenomen in Bijlage V van dit Informatiememorandum.

Statutenwijziging

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

Vereffening

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

Activiteiten en onkostenvergoeding

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

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

- het ontvangen van Rentebetalingen en aflossingen van de Uitgevende Instelling en de doorbetaling daarvan aan de Obligatiehouders
- het 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 Tweede 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 13 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 en die van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering 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 Brugfinanciers en 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-A en de plaatsing daarvan bij de Obligatiehouders.

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

Het dagelijkse bestuur van Sheldon Invest wordt gevormd door de heren T.T.D. (Tim) van Wees 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-A) 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-A, wat kwalificeert als een '*beleggingsdienst*'. Voor haar werkzaamheden die verband houden met de plaatsing van de Obligaties-A 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-A*'

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.

De heer Van Wees is 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 Van Wees daardoor ook indirect medebestuurder bij Stichting Obligatiehouders.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heer De Louwer en/of de heer Van Wees kunne 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 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;

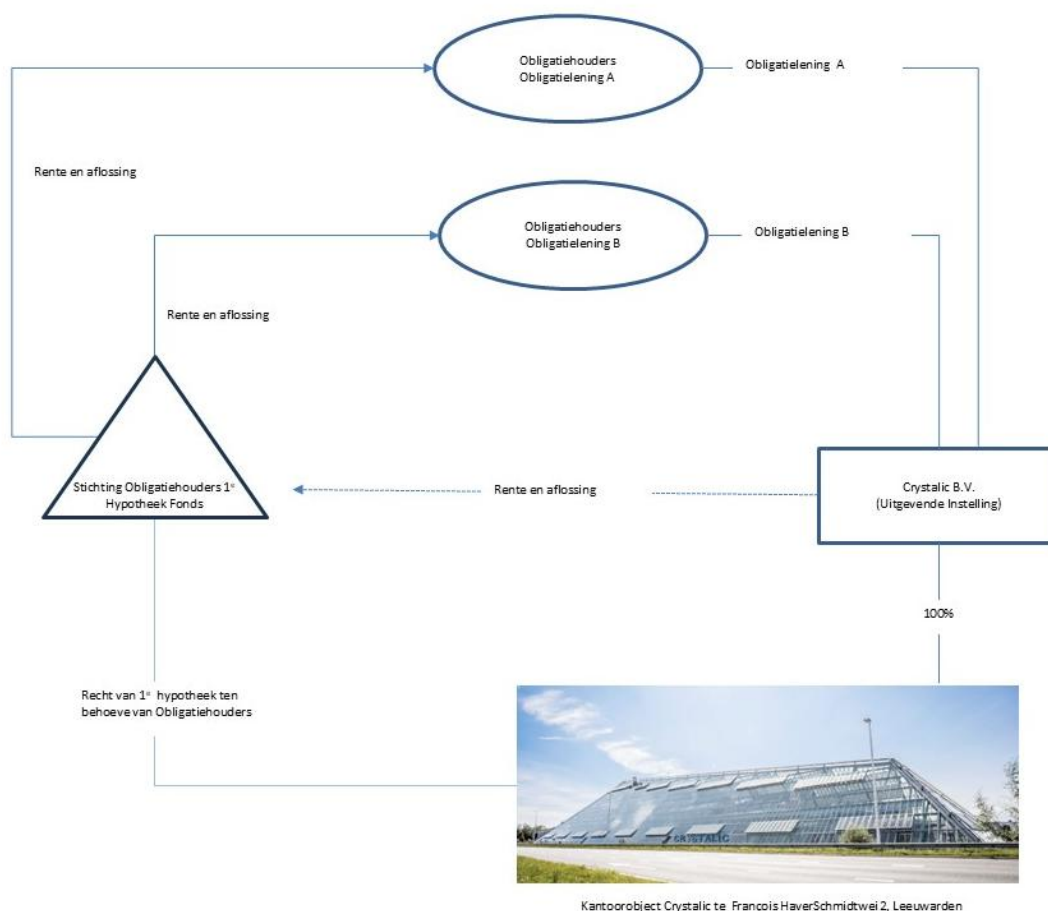
- alle overige diensten en/of werkzaamheden die nuttig en/of noodzakelijk zijn in verband met de hierboven vermelde diensten.

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% over de totale originele hoofdsom van de Obligaties-A.

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



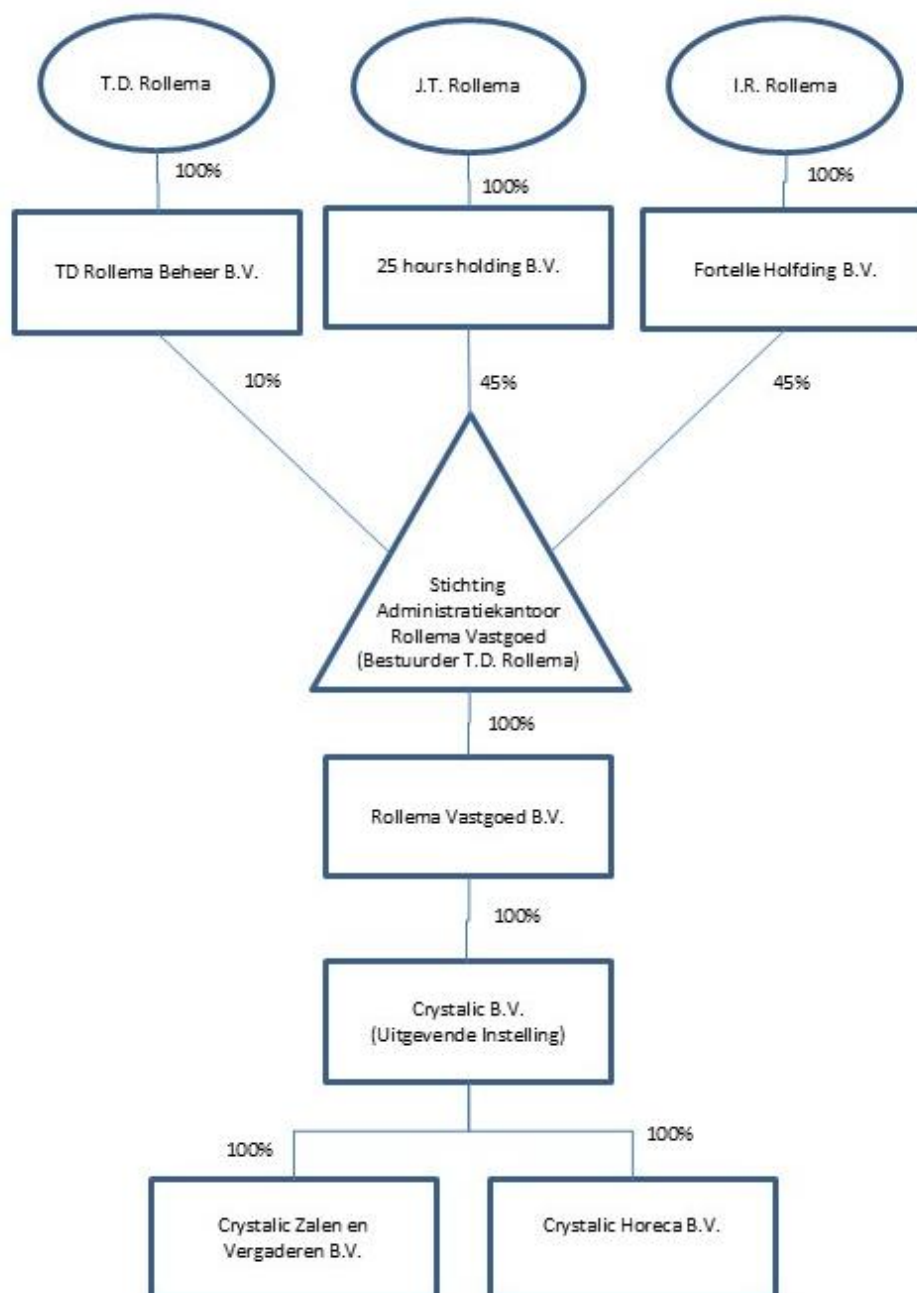
- Crystalic B.V. geeft de Obligatielening uit, waarvan de Obligaties-A en Obligaties-B worden geplaatst bij de individuele Obligatiehouders;
- De onder de Obligatielening door Crystalic B.V. aangetrokken gelden zullen worden aangewend in overeenstemming met het bepaalde in de Obligatievoorwaarden en zoals dit is verwoord in Hoofdstuk 11 '*Juridische Aspecten*';
- De Obligatiehouders worden op exclusieve (privatieve) basis vertegenwoordigd door Stichting Obligatiehouders;
- Stichting Obligatiehouders zal in het kader van de Obligatielening een 'parallele vordering' (een contractueel gecreëerde vordering) hebben die correspondeert met de totale som van de vorderingen van alle Obligatiehouders (in dit Informatiememorandum gedefinieerd als Parallele Vordering). Ten behoeve van de rechten van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening wordt deze Parallele Vordering versterkt door het Tweede Recht van Hypotheek (op het Vastgoedobject). Deze zal door worden gevestigd op de Aanvangsdatum. De Stichting Obligatiehouders zal het Tweede Recht van Hypotheek tevens houden voor de houders van Obligaties-B. Na aflossing van de Brugfinanciering, met de opbrengsten van de Obligatielening, zal het 1^e hypotheekrecht ten behoeve van de Brugfinanciering worden doorgehaald. Het Tweede Recht van Hypotheek ten behoeve van

de Obligatiehouders schuift daarmee automatisch op in rangorde naar een 1^e recht van hypotheek.

- Stichting Obligatiehouders zal het register van Obligatiehouders bijhouden en fungeren als betaalkantoor

6.9 Aandeelhouders van de Uitgevende Instelling

De (indirecte) aandeelhouders van de Uitgevende Instelling zijn op dit moment de heer Rollema (T.D. Rollema) en zijn twee kinderen (de heer J.T. Rollema en mevrouw I.R. Rollema).



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, vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht 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 op (register-)accounts van toepassing zijnde richtlijnen en eventuele overige regelgeving.

7.1.1 Balans per jaareinde

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

	30-6-2026		31-12-2025		31-12-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€	€	€	€	€
ACTIVA								
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa								
Betaalde goodwill Crystalic zalen en vergaderen BV	41.817		41.817		41.817		41.817	
Betaalde goodwill Crystalic Horeca BV	84.952		84.952		84.952		84.952	
		126.769		126.769		126.769		126.769
Materiële vaste activa								
Onroerend goed	9.600.000		9.100.000		9.100.000		9.031.000	
Inventaris	430.928		386.146		88.867		40.183	
		10.030.928		9.486.146		9.188.867		9.071.183
Financiële vaste activa								
Deelnemingen	76.777		73.027		65.340		58.610	
VLOTTENDE ACTIVA								
Vorderingen								
Debiteuren	9.846		23.798		63.042		58.433	
Rekening-courant verhoudingen	1.341.639		1.231.658		1.406.818		1.262.799	
Vorderingen	24.714		58.620		33.785		49.920	
		1.376.199		1.314.076		1.503.645		1.371.152
Liquide middelen		159		4.264		18.369		205
TOTAAL		<u>11.610.832</u>		<u>11.004.282</u>		<u>10.902.990</u>		<u>10.627.919</u>

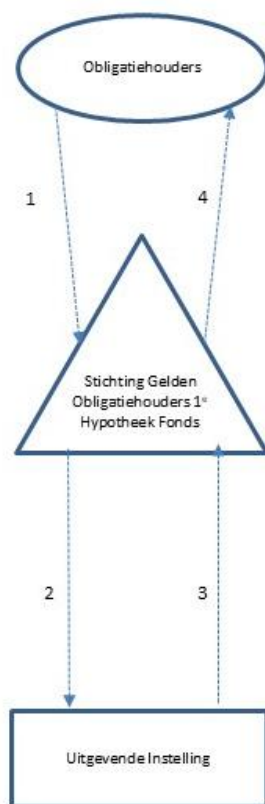
	30-6-2026		31-12-2025		31-12-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€	€	€	€	€
PASSIVA								
Eigen vermogen								
Geplaatst en gestort kapitaal	1.000		1.000		1.000		1.000	
Algemene reserve	346.777		292.065		208.051		138.623	
Herwaarderings reserve	3.952.242		3.547.242		3.547.242		3.511.074	
		4.300.019		3.840.307		3.756.293		3.650.697
Voorzieningen								
Latente belastingverplichting		769.157		674.157		674.157		669.425
Aansprakelijk vermogen		5.069.176		4.514.464		4.430.450		4.320.122
Lang vreemd vermogen								
Schulden lange termijn		6.048.984		6.052.414		6.157.456		6.026.495
Kortlopende schulden								
Rekening-courant verhoudingen	218.071		236.988		202.217		92.328	
Crediteuren	155.823		79.242		10.225		50.614	
Omzetbelasting	68.271		62.785		34.980		67.733	
Belastingen en sociale premies	2.392		21.786		12.020		13.595	
Overlopende passiva	48.115		36.603		55.642		57.032	
		492.672		437.404		315.084		281.302
TOTAAL		11.610.832		11.004.282		10.902.990		10.627.919

7.1.2 Omzet en resultaatontwikkeling 2023 tot en met 30 juni 2026

Hieronder is de winst- en verliesrekening van de Uitgevende Instelling weergegeven over de boekjaren 2023-2025, alsmede de cijfers over 2026 tot en met het tweede kwartaal. Deze gegevens zijn ontleend aan de jaarrekeningen van de Uitgevende Instelling voor wat betreft de boekjaren 2023-2025, de gegevens over de eerste twee kwartalen van het boekjaar 2026 zijn ontleend aan de interne cijfers van de Uitgevende Instelling.

	t/m 30/06/2026		2025		2024	
	€	€	€	€	€	€
OPBRENGSTEN						
Netto omzet		470.591		875.525		855.635
Overige opbrengsten		213.228		420.274		416.526
Brutowinst		683.819		1.295.799		1.272.161
KOSTEN						
Afschrijvingskosten	5.990		11.980		11.642	
Lonen en salarissen	66.662		139.196		190.994	
Huisvestingskosten	20.774		44.731		42.770	
Servicekosten	286.200		542.548		476.482	
Algemene kosten	31.277		26.861		54.667	
Totaal bedrijfskosten		-410.903		-765.316		-776.555
Bedrijfsresultaat		272.916		530.483		495.606
Rentelasten		-210.000		-436.253		-418.202
Resultaat voor belastingen		62.916		94.230		77.404
Vennootschapsbelasting	-11.954		-17.903		-14.706	
Resultaat deelnemingen	3.750		7.687		6.730	
		-8.204		-10.216		-7.976
Resultaat na belastingen		54.712		84.014		69.428

7.2 Schematische weergave geldstromen



Toelichting op bovenstaande schematische weergave:

- 1) de individuele Obligatiehouders betalen de totale Hoofdsom van het aantal door haar te verwerven Obligaties-A op een door Stichting Obligatiehouders aan te wijzen IBAN tegen uitgifte van de Obligaties-A.
- 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-A is sprake van de volgende kosten die voor rekening van de Uitgevende Instelling komen.

Plaatsingskosten

Deze plaatsingskosten zijn de kosten die aan Sheldon Invest worden vergoed ter zake de door haar bij beleggers te plaatsen Obligaties-A. Dit is een eenmalige vergoeding van 1,5% en een jaarlijkse vergoeding van 0,5% over de totale originele hoofdsom van de Obligaties-A.

Kosten uit hoofde van de SLA

De Uitgevende Instelling is op basis van de SLA een jaarlijkse vergoeding van 1% over de totale originele hoofdsom van de Obligaties-A 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

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.

Inkomsten	2027	2028	2029	2030	2031
Huuropbrengsten kantoren	€ 798.250,00	€ 822.197,50	€ 846.863,43	€ 872.269,33	€ 898.437,41
Huuropbrengsten flexkantoren en vergaderruimtes	€ 141.625,00	€ 145.873,75	€ 150.249,96	€ 154.757,46	€ 159.400,19
Overige opbrengsten*	€ 447.024,01	€ 460.434,73	€ 474.247,77	€ 488.475,20	€ 503.129,46
Brutowinst	€ 1.386.899,01	€ 1.428.505,98	€ 1.471.361,16	€ 1.515.501,99	€ 1.560.967,05
Kosten					
Afschrijvingskosten	€ -11.980,00	€ -11.980,00	€ -11.980,00	€ -11.980,00	€ -11.980,00
Personeelskosten	€ -104.243,92	€ -106.328,80	€ -108.455,37	€ -110.624,48	€ -112.836,97
Management fee	€ -65.000,00	€ -85.000,00	€ -90.000,00	€ -100.000,00	€ -110.000,00
Verzekeringen	€ -8.620,00	€ -8.620,00	€ -8.620,00	€ -8.620,00	€ -8.620,00
Eigenaarsdeel WOZ en rioolheffingen	€ -37.569,88	€ -38.321,28	€ -39.087,71	€ -39.869,46	€ -40.666,85
Servicekosten**	€ -473.800,00	€ -488.014,00	€ -502.654,42	€ -517.734,05	€ -533.266,07
Algemene kosten	€ -61.200,00	€ -62.424,00	€ -63.672,48	€ -64.945,93	€ -66.244,85
Totaal bedrijfskosten	€ -762.413,80	€ -800.688,08	€ -824.469,98	€ -853.773,92	€ -883.614,74
Bedrijfsresultaat	€ 624.485,20	€ 627.817,90	€ 646.891,18	€ 661.728,07	€ 677.352,31
Rentelasten	€ -480.000,00	€ -480.000,00	€ -480.000,00	€ -480.000,00	€ -480.000,00
Afschrijving afsluitprovisies	€ -31.400,00	€ -31.400,00	€ -31.400,00	€ -31.400,00	€ -15.700,00
Rente FSFE	€ -2.280,00	€ -2.220,00	€ -2.160,00	€ -2.100,00	€ -2.040,00
Totaal rentelasten	€ -513.680,00	€ -513.620,00	€ -513.560,00	€ -513.500,00	€ -497.740,00
Resultaat voor belastingen	€ 110.805,20	€ 114.197,90	€ 133.331,18	€ 148.228,07	€ 179.612,31
Vennootschapsbelasting	€ -21.052,99	€ -21.697,60	€ -25.332,92	€ -28.163,33	€ -34.126,34
Resultaat deelnemingen**	€ 8.314,26	€ 8.646,83	€ 8.992,70	€ 9.352,41	€ 9.726,51
	€ -12.738,73	€ -13.050,77	€ -16.340,22	€ -18.810,92	€ -24.399,83
Resultaat na belastingen	€ 98.066,47	€ 101.147,13	€ 116.990,96	€ 129.417,14	€ 155.212,48

*Onder overige opbrengsten vallen voorschotten servicekosten, bijdrage internet, telefonie, koffie/thee, schoonmaak, doorbelaste verbouwingen en verkoop/buikleen meubelen.

**Betreft resultaat Crystalic Zalen en Vergaderen B.V. en Crystalic Horeca BV.

7.5 Kenmerken van de Brugfinanciering

Op 16 juli 2026 is door de Uitgevende Instelling de Brugfinanciering aangetrokken. De met de Brugfinanciering bijeengebrachte middelen zijn aangewend om een bestaande financiering af te lossen.

De rente op de Brugfinanciering bedraagt 8% op jaarbasis. De looptijd van de Brugfinanciering bedraagt naar verwachting in beginsel maximaal zes (6) maanden en eindigt in beginsel op 15 januari 2027. De huidige Obligatielening wordt uitgegeven ter aflossing van de Brugfinanciering.

HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN

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

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

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

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

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

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

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

Rentebetalingrisico op de Obligatielening

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

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

Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties-A

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

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

Waarderingsrisico

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

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

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

Aflossingsrisico

De Looptijd van de Obligaties-A bedraagt maximaal vijf (5) jaar, voor alle Obligaties-A te rekenen vanaf de Aanvangsdatum. De Obligaties-A worden afgelost tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar nog niet betaalde Rente. De aflossingsverplichting rust op de Uitgevende Instelling. Het kan door één of meer omstandigheden - waaronder (i) het manifesteren van één of meer van de in dit Hoofdstuk beschreven risico's, of (ii) een gebrek aan vrij kasstromen waardoor géén tussentijdse reserveringen kunnen worden gedaan ten behoeve van de aflossing van de Obligatielening dan wel (iii) dat herfinanciering niet (geheel) mogelijk is, of (iv) om welke andere reden dan ook – het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend

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

Het risico van Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 4 jaar, voor alle Obligaties-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, de Obligaties-A geheel 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-A bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en/of uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat zou zijn behaald indien de Obligaties-A niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico van kruislings verzuim met de Brugfinanciering

De Obligatielening en de Brugfinanciering zijn verbonden met elkaar omdat de opbrengsten onder de Obligatielening uitsluitend worden gebruikt voor de aflossing van de Brugfinanciering (herfinanciering). Als deze opbrengsten tegenvallen, kan de Brugfinanciering niet volledig worden afgelost. In verband met deze verbondenheid is in de Obligatievoorwaarden bepaald dat de Obligatielening direct opeisbaar is indien en zodra de schuld van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering vervroegd opeisbaar wordt als gevolg van een verzuimsituatie (bijvoorbeeld het uitblijven van betaling van rente en/of aflossing). Dit kruislingse verzuim geldt *vice versa*, dat wil zeggen dat ook de Brugfinanciering direct opeisbaar wordt op het moment dat de Obligatielening vervroegd opeisbaar wordt omdat de Uitgevende Instelling daaronder in verzuim is. In dit kader is het van belang te vermelden dat alle vorderingen van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening ten minste van gelijke rang zijn ten opzichte van alle huidige en toekomstige vorderingen van de concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling, waaronder begrepen de vorderingen van de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering. Daarbij nemen de Brugfinanciers via het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers echter een preferente zekerheidspositie in ten opzichte van de Obligatiehouders zolang er enige schuld onder de Brugfinanciering uitstaat.

Obligatiehouders dienen rekening te houden met de onderlinge verbondenheid tussen de Obligatielening en de Brugfinanciering. Obligatiehouders dienen zich te realiseren dat het niet-presteren door de Uitgevende Instelling onder de Brugfinanciering ertoe kan leiden dat Stichting Obligatiehouders (namens de Brugfinanciers) gehouden is ook tot opeising van de Obligatielening over te gaan, ook in het geval dat de Uitgevende Instelling altijd aan haar (betalings-)verplichtingen onder de Obligatielening heeft voldaan. Indien zich een dergelijk scenario voordoet, is de kans aanwezig dat de Uitgevende Instelling te weinig verhaal biedt, bijvoorbeeld omdat **het** Vastgoedobject te weinig waard is, om de vorderingen van de Obligatiehouders onder de Obligatielening (naast de vorderingen van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering) volledig voldaan te krijgen.

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 één of meer van deze

bestuurders zou kunnen betekenen dat die specifieke kennis en ervaring verloren gaat. Dit kan op de korte dan wel de langere termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Uitgevende Instelling. Dit kan vervolgens een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

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

Concurrentierisico

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

Kostenrisico

De geprognosticeerde 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 gelijk 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.

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 consumenten 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 rentebetelings- en aflossingsrisico (zoals hiervoor is opgenomen).

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

Algemeen

Indien de Uitgevende Instelling (al dan niet als gevolg van het materialiseren van één of meer van de in dit Hoofdstuk genoemde risico's) niet langer in staat is om aan haar betalingsverplichtingen onder de Obligatielening te voldoen, zal Stichting Obligatiehouders conform de bepalingen in de Trustakte Obligatielening over kunnen gaan tot uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek dat is gevestigd op het Vastgoedobject. Indien de Brugfinanciering nog niet volledig is afgelost en als gevolg hiervan het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers voortduurt, dienen de voorschriften en eventuele bijbehorende restricties in acht te worden genomen als Stichting Obligatiehouders tot uitwinning van het Tweede Recht van Hypotheek wenst over te gaan. Dit kan Stichting Obligatiehouders doen naar eigen inzicht dan wel op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste vijftientig procent (25%) van het totale nominale bedrag van uitstaande Obligatielening. Indien de Brugfinanciering nog gedeeltelijk uitstaat gelden voor Stichting Obligatiehouders dezelfde voorschriften onder de Brugfinanciering. 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 Tweede Recht van Hypotheek op wordt gevestigd in een executiescenario niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening tegenover de Obligatiehouders. Bij een daadwerkelijke uitwinning van het Vastgoedobject door Stichting Obligatiehouders kan immers blijken dat de verkoop- dan wel uitwinningsopbrengst onvoldoende blijkt om alle verplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen, bijvoorbeeld in het geval dat er op het moment van executieverkoop van het Vastgoedobject er geen of nauwelijks een markt voor blijkt te zijn. Het intreden van dit risico kan tot gevolg hebben dat, na de uitwinning van het door Stichting Obligatiehouders ten behoeve van de Obligatiehouders door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek, een (aanzienlijk) financieel tekort resteert, als gevolg waarvan de vorderingen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening (betaling Rente en terugbetaling Hoofdsom) niet meer kunnen worden voldaan. In dit verband wordt ook gewezen op het hierna volgende beschreven risico.

Risico van (langdurig) Tweede Recht van Hypotheek

Ter versterking van de positie van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering heeft de Uitgevende Instelling ten behoeve van deze financiers het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers gevestigd. Dit zekerheidsrecht is gevestigd op hetzelfde Vastgoedobject als waarop het Tweede Recht van Hypotheek ten behoeve van de Obligatiehouders wordt gevestigd. Met de uitgifte van de Obligatielening wordt beoogd de gehele Brugfinanciering te herfinancieren, zodat de Brugfinanciers daarmee volledig worden afgelost en daarmee ook het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers komt te vervallen. Het gevolg hiervan is dat het Tweede Recht van Hypotheek opschuift in rang en daarmee een eerste recht van hypotheek wordt, wat zorgt voor een sterkere zekerheidspositie voor de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling.

De situatie kan zich voordoen dat de Obligatielening niet ineens en volledig wordt uitgegeven en dat gedurende de aanbestedingsperiode op verschillende momenten Obligaties-A worden uitgegeven voordat de Obligatielening volledig is uitgegeven. Ook kan zich de situatie voordoen dat uiteindelijk maar een deel van de Obligatielening wordt uitgegeven, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende interesse is vanuit beleggers om deel te nemen aan de Obligatielening. Als één van deze scenario's zich voordoet zijn er, al dan niet tijdelijk, onder de Obligatielening onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de Brugfinanciering volledig af te lossen. Het gevolg hiervan is dat het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers gedurende de rest van de Looptijd gevestigd zal zijn op het Vastgoedobject en de Obligatiehouders deze zich voor zich moeten dulden. Dit betekent feitelijk dat de Obligatiehouders een minder sterke zekerheidspositie innemen ten opzichte van de Brugfinanciers. Voor zover sprake zal zijn van een uitwinningsscenario van het Vastgoedobject, zullen de opbrengsten in verband met de uitwinning van de Hypotheekrechten - na voldoening van de door Stichting Obligatiehouders gemaakte kosten in overeenstemming met het bepaalde in de Trustakte Obligatielening - door Stichting Obligatiehouders eerst worden uitgekeerd aan de Brugfinanciers. Indien daarna uitwinningsofbrengsten resteren, vallen deze onder de Obligatielening ten goede aan de Obligatiehouders. Afhankelijk van het exacte executiescenario, kan het intreden van deze situatie tot gevolg hebben dat vorderingen van Obligatiehouders op de Uitgevende Instelling uitsluitend gedeeltelijk of, in een meest ongunstig scenario, niet meer door de Uitgevende Instelling kunnen worden voldaan. Als gevolg daarvan kunnen Obligatiehouders hun inleg op de Obligaties-A geheel of gedeeltelijk verliezen.

8.4 Overige risico's

Risico van een overmachtssituatie

De Uitgevende Instelling kan worden getroffen een overmachtssituatie. Dit kan bijvoorbeeld zijn; brand, overstromingen, aardbevingen, oorlog, terrorisme of uitbraken van besmettelijke ziekten (zoals COVID-19). Een dergelijke situatie van overmacht kan een negatieve invloed hebben op de omzet van de Uitgevende Instelling. Hierdoor bestaat het risico dat door de situatie van overmacht Uitgevende Instelling niet (tijdig) en/of niet volledig aan zijn verplichtingen onder de Obligatielening jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op de Uitgevende Instelling en op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De Uitgevende Instelling kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

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

Algemene juridische risico's

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

Politiek

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

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

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

- voldoende kennis en ervaring van beleggen in Obligaties-A te hebben en kennis te hebben van de markt waarop de Uitgevende Instelling zich begeeft om de Obligaties-A, de voor- en nadelen van het investeren in de Obligaties-A en de informatie die (door middel van verwijzing) is opgenomen in dit Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en Trustakte Obligatielening op waarde te kunnen beoordelen;
- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in de Obligaties-A te kunnen beoordelen, evenals de invloed hiervan op zijn totale beleggingsportefeuille;
- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in de Obligaties-A, waaronder begrepen de gevolgen van het intreden van risico's verband houdende met zijn belegging, waarbij deze – in het ergste geval – zijn inleg en opvorderbaar, maar niet uitgekeerd, rendement volledig kan kwijtraken;
- de voorwaarden bij de Obligaties-A volledig te begrijpen; en
- in staat zijn om (zelfstandig of met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de belegging kunnen beïnvloeden, alsmede het vermogen om daarmee verband houdende risico's te dragen.

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

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 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 FISCAL ASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt informatie over de fiscale aspecten die samenhangen met de uitgifte van Obligaties-A 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 2026. Dit hoofdstuk geldt voor inwoners van Nederland, die binnenlands belastingplichtig zijn. Uitgangspunt is dat de Obligatiehouders in Nederland woonachtige particulieren zijn, die de Obligaties-A 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-A 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-A 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-A worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3), tenzij de Obligaties-A tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Voor het kalenderjaar 2026 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie: spaargeld: 1,28%; beleggingen/andere bezittingen: 6%; schulden: 2,7%. Het belastingtarief op het belastbare inkomen in box 3 is 36%.

Het heffingsvrij vermogen bedraagt voor het kalenderjaar 2026 € 59.357 (voor partners € 118.714).

Arresten Hoge Raad

In december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de forfaitaire wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen (Box 3) sinds 2017 wordt bepaald onder omstandigheden in strijd kan zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het kabinet heeft naar aanleiding hiervan de wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen wordt bepaald gewijzigd. Het gewijzigde stelsel is hierboven reeds toegelicht.

De Hoge Raad oordeelde vervolgens op 6 juni 2024 dat ook het beschreven gewijzigde stelsel in bepaalde situaties onvoldoende rechtsherstel biedt. Door toepassing van een forfaitair rendementspercentage op overige bezittingen (waaronder beleggingen) blijven de verschillen in behandeling van succesvolle en minder succesvolle beleggers te groot. Wanneer het werkelijk behaalde rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, zal daarom aanvullend herstel moeten worden geboden.

Wet tegenbewijsregeling

Naar aanleiding van de hiervoor genoemde arresten van de Hoge Raad is de 'Wet tegenbewijsregeling box 3' geïntroduceerd. Op basis van deze wet hebben belastingplichtigen voor de heffing van inkomstenbelasting in box 3 de mogelijkheid om aan te tonen wat hun werkelijk rendement is. Als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, dan wordt de belasting berekend over het werkelijk rendement.

Belastingplichtigen hebben jaarlijks de keuze om inkomstenbelasting in box 3 te laten heffen op basis van het forfaitaire rendement of op basis van het werkelijke rendement conform de Wet tegenbewijsregeling. Indien wordt gekozen voor het werkelijk rendement moet dit worden opgegeven via het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement'. Dit formulier is verkrijgbaar bij de belastingdienst.

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-A onderdeel vormen van de belastinggrondslag voor de vennootschapsbelasting. In 2026 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-A 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-A is onderdeel van de belastbare winst. Eventuele winsten of verliezen op de Obligaties-A vallen eveneens in het belastbare resultaat. De waarde van de Obligaties-A dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld. Een eventuele waardedaling van de Obligaties-A 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-A of bij schenking van Obligaties-A, is de waarde in het economisch verkeer van de Obligatie onderworpen aan de heffing van de Nederlandse schenk- en erfbelasting. De hoogte van dit tarief, alsmede eventuele vrijstellingen, is afhankelijk van de totale hoogte van de erfrechtelijke verkrijging en/of schenking en de mate van verwantschap.

HOOFDSTUK 11 JURIDISCHE ASPECTEN

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

11.1.1 Algemeen

Dit Informatiememorandum wordt uitgebracht in verband met de aanbidding en uitgifte door de Uitgevende Instelling van maximaal 320 Obligaties-A aan het publiek in Nederland elk met een nominale waarde van EUR 20.000 per stuk. Indien alle 320 Obligaties-A worden geplaatst bij beleggers bedraagt de nominale waarde van de Obligatielening EUR 6.400.000. De totale omvang van de Obligatielening bedraagt maximaal EUR 6.400.000.

Op de Obligaties-A zijn de Obligatievoorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage I bij dit Informatiememorandum, van toepassing. De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in de Obligatievoorwaarden tevens te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte Obligatielening, zoals opgenomen in Bijlage II bij dit Informatiememorandum. Zowel de Obligatievoorwaarden als de Trustakte Obligatielening zijn beschikbaar gesteld op de website van Sheldon Invest (www.sheldoninvest.nl).

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

11.1.2 Bestemming van de opbrengst

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

11.1.3 Status, rangorde, intercrediteurenafspraken

Status

De verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligaties-A vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders. De Obligaties-A 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, waaronder begrepen alle vorderingen van de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering.

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

Intercrediteurenafspraken op basis van Intercrediteuren Overeenkomst

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

11.1.4 Looptijd van de Obligatielening

De Looptijd bedraagt maximaal vijf (5) jaar, voor alle Obligaties-A te rekenen vanaf de Aanvangsdatum. De Uitgevende Instelling heeft het recht om na vier (4) jaar de Obligatielening boetevrij af te lossen.

11.1.5 De Rente, boete(rente)s en Waarborgsom

Betaling van Rente

Alle Obligaties-A dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum Rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6% enkelvoudig per jaar.

De Rente wordt per kalendermaand achteraf betaalbaar gesteld en wel steeds op de eerste (1^e) werkdag na ommekomst van een kalendermaand (elk een Rentebetalingdatum), met dien verstande dat indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een werkdag valt, de alsdan verschuldigde Rente wordt betaald op de eerstvolgende werkdag. In een dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige andere vergoeding zijn verschuldigd in verband met deze uitgestelde betaling van de Rente.

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

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

Indien de Uitgevende Instelling op een Rentebetaldingsdatum in gebreke blijft met (tijdige) betaling van de op dat moment verschuldigde Rente, is de Uitgevende Instelling – zonder dat daarvoor een gebrekestelling is vereist – een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd aan Stichting Obligatiehouders van EUR 1.000,- per dag voor iedere dag dat volledige betaling van Rente uitblijft tot aan de volledige voldoening ervan, te rekenen vanaf de Rentebetaldingsdatum in kwestie. Gedurende het uitblijven van de betaling van Rente is de Uitgevende Instelling eveneens wettelijke handelsrente van 8% (enkelvoudig) op jaarbasis 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, voor zover het gaat om de verschuldigde wettelijke handelsrente, 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-A, 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 40.000. De Waarborgsom strekt tot waarborg van de Obligatiehouders voor betaling van Rente door de Uitgevende Instelling. Indien de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd op enig moment in gebreke is met tijdige betaling van Rente, is Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom aan te wenden om ervoor te zorgen dat betreffende verschuldigde Rente alsnog zo spoedig mogelijk kan worden voldaan aan de Obligatiehouders. Dit doet Stichting Obligatiehouders binnen drie (3) werkdagen na de Rentebetaldingsdatum waarop tijdige betaling door de Uitgevende Instelling uitbleef. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders (een deel van) de Waarborgsom heeft aangewend ter betaling van Rente aan de Obligatiehouders, is de Uitgevende Instelling op eerste schriftelijk verzoek van Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom volledig aan te zuiveren.

11.1.6 Aflossing van de Obligatielening

Reguliere aflossing

De Uitgevende Instelling lost – tenzij sprake is van Vervroegde Aflossing – de Obligaties-A na 5 jaar, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, af tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar onbetaalde Rente.

Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 4 jaar, voor alle Obligaties-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, de Obligaties-A 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-A

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

Stichting Obligatiehouders fungeert onder de Obligatielening onder meer als '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-A aan Stichting Obligatiehouders (dan wel de aangewezen notaris), door overmaking daarvan naar een door Stichting Obligatiehouders opgegeven bankrekening in Nederland die door haar stichting derdengelden wordt aangehouden (dan wel de derdengeldenrekening van de betrokken notaris). Stichting Obligatiehouders (voor haar de stichting derdengelden) respectievelijk de betrokken notaris zal deze gelden na ontvangst direct doorbetalen aan de respectieve Obligatiehouders.

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 VII.

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

- 1) de betaling van alle kosten van Stichting Obligatiehouders, inclusief alle kosten die verband houden met het veiligstellen en/of uitwinnen van het door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek en alle andere kosten - die niet vallen onder de Parallele Vordering - die door de Uitgevende Instelling verschuldigd zijn aan Stichting Obligatiehouders;
- 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-A onder de Obligatielening; en tot slot
- 4) de betaling van eventuele restantbedragen aan de Uitgevende Instelling, maar niet voordat alle vorderingen van alle Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering volledig zijn voldaan.

11.1.8 Overdracht van de Obligaties-A

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

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

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

11.1.9 Kruislings verzuim met de Brugfinanciering

De Obligatielening is direct opeisbaar indien en zodra de schuld van de Uitgevende Instelling onder de Brugfinanciering (door welke reden dan ook) vervroegd opeisbaar is of anderszins vervroegd opeisbaar wordt als gevolg van het intreden van een opeisingsgrond onder de Brugfinanciering. Op het moment dat deze opeisingsgrond zich voordoet, is de volledige Obligatielening (inclusief opgebouwde maar nog niet uitgekeerde Rente) per direct opeisbaar, met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening.

11.1.10 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-A en de betreffende nalatigheid ten minste tien (10) dagen voortduurt, te rekenen vanaf de dagtekening van de ingebrekestelling die in dit verband door Stichting Obligatiehouders aangetekend aan de Uitgevende Instelling is toegezonden; of
- C. de Uitgevende Instelling een andere materiële verplichting op grond van de Obligatielening niet uitvoert of nakomt en de nalatigheid voortduurt gedurende een periode van ten minste tien (10) dagen, te rekenen vanaf de dagtekening van de ingebrekestelling die in dit verband door Stichting Obligatiehouders aangetekend aan de Uitgevende Instelling is toegezonden; of

- D. een door de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening gegeven zakelijke zekerheid voor één of meer Obligatie(s) uitwinbaar wordt; of
- E. De huidige aandeelhouder ophoudt 100% 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-A sprake is van verzuim zal Stichting Obligatiehouders naar eigen inzicht, dan wel op schriftelijk verzoek van houders van ten minste vijfentwintig procent (25%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties-A, de Obligatielening (inclusief Hoofdsom en Rente) per direct mogen opeisen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening.

11.1.11 Register van Obligatiehouders

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

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

11.1.12 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 van de Obligatielening. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet de te behandelen onderwerpen bevatten.

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

Op een Vergadering zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie-A geeft de houder ervan recht op vier stemmen in de Vergadering.

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

De Corresponderende Verplichtingen en de Parallele Vordering

De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om aan Stichting 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-A, 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 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.

Het Tweede Recht van Hypotheek

De Parallele Vordering van Stichting Obligatiehouders zal worden versterkt door het Tweede Recht van Hypotheek op het Vastgoedobject dat ten overstaan van een notaris door de Uitgevende Instelling en ten behoeve van de Stichting Obligatiehouders zal worden gevestigd op de dag waarop de uitgifte van de eerste Obligaties-A onder de Obligatielening plaatsvindt, voor een bedrag van EUR 6.400.000 te vermeerderen met rente en kosten, welke zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale Hoofdsom van Obligaties-A onder de Obligatielening. De concept hypotheekakte in verband met de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in dit Informatiememorandum.

Voor een nadere toelichting van de verhouding tussen het Tweede Recht van Hypotheek en het Eerste recht van Hypotheek Brugfinanciering wordt ook verwezen naar Hoofdstuk 0.

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

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

11.1.14 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-A

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

De Uitgevende Instelling is voor de aanbidding van de Obligatielening echter niet gehouden *casu quo* vrijgesteld van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft (in verbinding met artikel 3 lid 2 Prospectusverordening en artikel 5:4 Wft) genoemde "<EUR 12 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 12 miljoen bedraagt. Aangezien de totale tegenwaarde van de aanbidding van de Obligaties-A minder dan EUR 12 miljoen bedraagt en de totale tegenwaarde van de aanbiedingen van Obligaties-A binnen de groep van vennootschappen waartoe de Uitgevende Instelling behoort de afgelopen twaalf maanden EUR 0 heeft bedragen, kan de Uitgevende Instelling voor de aanbidding van de Obligaties-A gebruik maken van deze "<EUR 12 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-A, 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-A) namelijk opvorderbare gelden aan in overeenstemming met het bepaalde in de Prospectusverordening.

HOOFDSTUK 12 DEELNAME

12.1 Inschrijving

Inschrijven op de Obligaties-A vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door de Uitgevende Instelling op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen inschrijfformulier. De inschrijver dient in te schrijven op ten minste 1 Obligaties-A.

De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties-A eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voltekend is, maar uiterlijk op 31 december 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-A wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen.

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

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

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

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

12.2 Voorwaardelijke toewijzing

Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties-A door de Uitgevende Instelling vindt plaats via schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver, welke kennisgeving door Stichting

Obligatiehouders namens de Uitgevende Instelling wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Uitgevende Instelling (namens haar Stichting Obligatiehouders) tot storting van de gelden overeenkomstig het Stortingsverzoek.

Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties-A dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling (namens haar Stichting Obligatiehouders) in het Stortingsverzoek aangegeven, het bedrag van de Hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen Obligaties-A in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de 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-A plaats op de Aanvangsdatum dan wel de eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum.

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

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

12.4 Eenmalige administratiekosten

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

HOOFDSTUK 13 BETROKKEN PARTIJEN

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

Uitgevende Instelling

Crystalic B.V.
François HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

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 notarissen B.V.
Vosselmanstraat 1
7311 CL 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 jaarrekening van de Uitgevende Instelling over het boekjaar 2024;
- de jaarrekening van de Uitgevende Instelling over het boekjaar 2025;
- een concept van de hypotheekakte betreffende de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek;

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

Het taxatierapport van het Vastgoedobject ligt ten kantore van Sheldon Invest ter inzage.

Opgenomen Bijlagen

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

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

BIJLAGE I OBLIGATIEVOORWAARDEN

Op of omstreeks 18 september 2026 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 aanbiedingen en uitgften van obligaties (**Obligaties**) onder de Obligatielening, bestaande uit (een aanbieding van) obligaties-A (**Obligaties-A**) en (een aanbieding van) obligaties-B (**Obligaties-B**), zullen optreden voor en ten behoeve van de houders van deze Obligaties (**Obligatiehouders**).

De Obligatiehouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in deze obligatievoorwaarden (de "**Obligatievoorwaarden**") te lezen in samenhang met de voorwaarden in de Trustakte 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 6.400.000 groot ("**Obligatielening**") en bestaat uit maximaal 320 Obligaties-A, elk met een nominale waarde van EUR 20.000 en/of 256 Obligaties-B, elk met een nominale waarde van EUR 25.000 (de "**Hoofdsom**"). De Obligaties staan op naam van de Obligatiehouder.
- 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 "**Relevante Uitgiftedatum**"). De eerste Relevante Uitgiftedatum zal naar verwachting zijn op 1 november 2026 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 een recht van hypotheek (zoals gedefinieerd in artikel 4.1 van de Trustakte Obligatielening), alsmede de Borgstelling.
- 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 Brugfinanciering en betaling van kosten, zoals verder beschreven in de informatiememoranda van 18 september 2026 dat hoort bij de aanbieding 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-A en/of vier (4) Obligaties-B.

- 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 31 december 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-A dragen met ingang van de Relevante Uitgiftedatum rente over hun uitstaande Hoofdsom, tegen een rentevoet van 6% enkelvoudig per jaar (de "**Rente**").
- 6.2. De Rente wordt iedere kalendermaand achteraf betaalbaar gesteld en wel op de eerste (1^e) werkdag na ommekomst van een kalendermaand (elk een "**Rentebetalingdatum**"), 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 Rentebetalingdatum in gebreke blijft met (tijdige) betaling van de op dat moment verschuldigde Rente, is de Uitgevende Instelling – zonder dat daarvoor een gebrekestelling is vereist – een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd aan Stichting Obligatiehouders van EUR 1.000,- per dag voor iedere dag dat volledige betaling van Rente uitblijft tot aan de volledige voldoening ervan, te rekenen vanaf de Rentebetalingdatum in kwestie. Gedurende het uitblijven van de betaling van Rente is de Uitgevende Instelling eveneens wettelijke handelsrente van 8% (enkelvoudig) op jaarbasis 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, voor zover het gaat om de verschuldigde wettelijke handelsrente, 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) jaar, 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 vier (4) jaar, voor alle Obligaties – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – 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 drie (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 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 toestemming van de Stichting Obligatiehouders. Van een overdracht wordt 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:

- A. 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

- B. 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
- 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 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
- F. De huidige aandeelhouder ophoudt 100% 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.
- G. 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;
- H. de Uitgevende Instelling haar bedrijfsactiviteiten of een belangrijk deel daarvan staakt of dreigt te staken; of
- I. 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 van de

Obligatielening. 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.
- 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-A geeft de houder ervan recht op vier stemmen in de Vergadering en elke Obligatie-B geeft de houder ervan recht op vijf stemmen 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 13.8 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; of

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 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. **Crystalic BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leeuwarden, Nederland en kantoor houdende aan de François HaverSchmidtwei 2 en 2k, 8914 BC Leeuwarden, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74849794 (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 (Obligatielening) met een totale omvang van maximaal EUR 6.400.000,-, bestaande uit maximaal 320 niet-beursgenoteerde verhandelbare Obligaties-A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (Obligaties-A) en maximaal 256 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties-B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (Obligaties-B en hierna samen met Obligaties-A te noemen: Obligaties), waarbij zowel de Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling via een aparte aanbieding worden aangeboden en uitgegeven aan het beleggend publiek in Nederland, onder toepasselijkheid van de voorwaarden die betrekking hebben op de Obligaties (Obligatievoorwaarden) en het bepaalde in de afzonderlijke informatiememoranda van 18 september 2026 behorende bij de aanbieding van Obligaties-A (Informatiememorandum Obligaties-A) respectievelijk de aanbieding van Obligaties-B (Informatiememorandum Obligaties-B en samen met Informatiememorandum Obligaties-A hierna te noemen: Informatiememoranda);

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Uitgevende Instelling op 16 mei 2019 is opgericht en als doelomschrijving heeft :
 - a. het beheren, verkrijgen, bezitten, administreren, exploiteren en vervreemden van registergoederen, roerende zaken, effecten en andere vermogensbestanddelen, het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen (daaronder zowel begrepen rechtspersonen als personenvennootschappen, alles zowel nationaal en internationaal), het financieren, beheren, besturen, controleren en administreren van ondernemingen, het afsluiten van financiële transacties alsmede het (doen) financiering van (andere) ondernemingen, ook door middel van het stellen van – hoofdelijke- en andere zekerheden (al dan niet onder hypothecair verband), en borgstellingen, met name – docht niet uitsluitend – van die ondernemingen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, het afsluiten van financiële transacties – waaronder begrepen het opnemen en verstrekken van – leningen – zomede al hetgeen met het bovenstaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan;
 - b. het verlenen van diensten op het gebied van management en interim-management, waaronder begrepen het (doen) verzorgen van (interim) management en het (doen) geven van adviezen op voormeld gebied, almede het geven van alle overige adviezen op

bedrijfseconomisch en –kundig gebied, commercieel en organisatorisch gebied, alles zowel ten behoeve van bedrijven, (overheids)instellingen en –instanties als ten behoeve van alle overige takken – van handel, industrie en dienstverlening, één en ander in de meest uitgebreide zin des woords;

- c. binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden
- B. de Uitgevende Instelling ter financiering en uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten zoals omschreven onder A een eerste obligatielening (de "**Brugfinanciering**") heeft uitgegeven aan enkele brugfinanciers (de "**Brugfinanciers**"). De Brugfinanciering heeft in beginsel een tijdelijk karakter en strekt ter overbrugging tot aan het moment dat de Uitgevende Instelling nieuwe financiering heeft aangetrokken. De totale uitstaande hoofdsom onder de Brugfinanciering bedraagt EUR 6.100.000;
- C. de Uitgevende Instelling zo spoedig mogelijk tot (volledige) aflossing van de Brugfinanciering wil overgaan en dat zij in dit verband - namelijk herfinanciering van de Brugfinanciering - de Obligatielening, bestaande uit Obligaties-A en Obligaties-B, aan het belegend publiek in Nederland wil uitgeven
- D. 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;
- E. Stichting Obligatiehouders zich bereid heeft verklaard en daartoe geëquipeerd is, ter zake de Obligatielening op exclusieve basis op te treden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders en in dat verband mede toe te zien op de deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening, een en ander overeenkomstig de bepalingen in deze trustakte (de "**Trustakte Obligatielening**");
- F. Stichting Obligatiehouders, naast de belangenbehartiging van de Obligatiehouders in verband met de Obligatielening en de Brugfinanciers in verband met de Brugfinanciering, 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;
- G. 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 tweede (2^e) recht van hypotheek ("**Tweede 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 6.400.000 te vermeerderen met rente en kosten, welke zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale hoofdsom van de Obligatielening. De concept hypotheekakte in verband met de vestiging van het Tweede Recht van Hypotheek is door middel van verwijzing opgenomen in het Informatiememorandum. Voor het vestigen van het Tweede Recht van Hypotheek wordt ook verwezen naar artikel 2.3 Obligatievoorwaarden, waarin de onderlinge rangorde tussen het Tweede Recht van Hypotheek en het eerste recht van hypotheek dat door de Uitgevende Instelling ten behoeve van de Brugfinanciers onder de Brugfinanciering op het Vastgoedobject is gevestigd, nader wordt toegelicht.
- 4.2 Stichting Obligatiehouders zal dit Tweede Recht van Hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen, evenwel met inachtneming van het bepaalde in de Obligatievoorwaarden, deze Trustakte Obligatielening en de hypotheekakte waarmee het Tweede Recht van Hypotheek is gevestigd.
- 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.
- 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 Tweede Recht van Hypotheek worden aangewend in de volgende volgorde en, voor zover van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de Intercrediteuren Overeenkomst (zoals gedefinieerd in artikel 2.4 van de Obligatievoorwaarden):

- 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 Tweede Recht van Hypotheek, en alle andere kosten - die niet vallen onder de Parallele Vordering - die door de Uitgevende Instelling verschuldigd zijn aan Stichting Obligatiehouders;
- 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 uitstaande totale hoofdsom onder de Obligatielening; en tot slot
- 4) de betaling van eventuele restantbedragen aan de Uitgevende Instelling, maar niet voordat alle vorderingen van alle Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering volledig zijn voldaan.

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 40.000. De Waarborgsom strekt tot waarborg van de Obligatiehouders voor betaling van Rente door de Uitgevende Instelling. Indien de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd op enig moment in gebreke is met tijdige betaling van Rente, is Stichting Obligatiehouders verplicht de Waarborgsom aan te wenden om ervoor te zorgen dat betreffende verschuldigde Rente alsnog zo spoedig mogelijk kan worden voldaan aan de Obligatiehouders. Dit doet Stichting Obligatiehouders binnen drie (3) werkdagen na de Rentebetaldingsdatum waarop tijdige betaling door de Uitgevende Instelling uitbleef. Op het moment dat Stichting Obligatiehouders 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:
- a) 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;
 - 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, 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

- c) 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 b) 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. Bij het treffen van een regeling als bedoeld in dit lid dient Stichting Obligatiehouders, voor zover er nog enige hoofdsom onder de Brugfinanciering uitstaat, ook de belangen van de Brugfinanciers in ogenschouw te nemen en erbij te betrekken. Ook dient het bepaalde in de Intercrediteuren Overeenkomst in acht te worden genomen indien zich een situatie voordoet waarop de in dit lid bepaalde betrekking heeft.

- 9.4 In spoedeisende gevallen, zoals reorganisatie, dreigend faillissement of dreigende surséance van betaling van de Uitgevende Instelling, zulks ter beoordeling van 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 en de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering 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 en de Brugfinanciers) in administratieve zin gescheiden blijven en verplicht zich er voorts toe de belangen van alle groepen obligatiehouders (daaronder begrepen de Obligatiehouders en de Brugfinanciers) 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 Tweede Recht van Hypotheek, teneinde alsnog (volledige) nakoming door de Uitgevende Instelling van haar verplichtingen onder de Obligatielening af te dwingen en Stichting Obligatiehouders naar haar eigen oordeel geen enige redelijke mogelijkheid meer heeft de Uitgevende Instelling te bewegen respectievelijk af te dwingen deze verplichtingen alsnog gedeeltelijk of volledig na te komen.

ARTIKEL 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 INTERCREDITEUREN OVEREENKOMST

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

- (1) **STICHTING OBLIGATIEHOUDERS 1^E HYPOTHEEK FONDS**, een stichting opgericht onder Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te Herengracht 456, 1017 CA Amsterdam, Nederland en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65425995, handelend in hoedanigheid van agent en zekerhedenagent namens de Obligatiehouders (de "**Stichting Obligatiehouders**");
- (2) **De Brugfinanciers** als genoemd in bijlage 1 van deze overeenkomst (de "**Brugfinanciers**"); en
- (3) **Crystalic BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leeuwarden, Nederland en kantoor houdende aan de François HaverSchmidtwei 2 en 2k, 8914 BC Leeuwarden, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74849794 (de "**Uitgevende Instelling**");

OVERWEGENDE DAT:

- (A) de Uitgevende Instelling een brugfinanciering heeft aangetrokken als onderstaand en obligaties heeft uitgegeven of zal uitgeven onder de volgende Obligatielening:
 - (i) een brugfinanciering (de "Brugfinanciering") onder een leningovereenkomst gedateerd 9 juli 2026 (de "**Brugfinanciering**"); en
 - (ii) een obligatielening (**Obligatielening**) met een totale omvang van maximaal EUR 6.400.000,-, bestaande uit maximaal 320 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties A met elk een nominale waarde van EUR 20.000,- (**Obligaties-A**) en maximal 256 niet-beursgenoteerde verhandelbare obligaties B met elk een nominale waarde van EUR 25.000,- (**Obligaties-B** en hierna samen met Obligaties-A te noemen: **Obligaties**), waarbij zowel Obligaties-A als Obligaties-B door de Uitgevende Instelling via een aparte aanbieding worden aangeboden en uitgegeven aan het belegend publiek in Nederland, onder toepasselijkheid van de voorwaarden die betrekking hebben op de Obligaties (**Obligatievoorwaarden**) en het bepaalde in de afzonderlijke informatiememoranda van 18 september 2026 behorende bij de aanbieding van Obligaties-A (**Informatiememorandum Obligaties-A**) respectievelijk de aanbieding van Obligaties-B (**Informatiememorandum Obligaties-B** en samen met Informatiememorandum Obligaties-A hierna te noemen: **Informatiememoranda**);
- (B) de Stichting Obligatiehouders zich onder (i) de trustakte d.d. [•] tussen de Stichting Obligatiehouders, Stichting Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling (de "**Trustakte**") en (ii) de obligatievoorwaarden van de Obligaties heeft verplicht om namens de houders

van de Obligaties op te treden en toe te zien op de deugdelijke nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening en ten behoeve van de Obligatiehouders door de Uitgevende Instelling gevestigde zekerheden (ter securering van de Obligatielening) te houden;

- (C) De Uitgevende Instelling een recht van hypotheek eerste in rang heeft gevestigd op door haar gehouden onroerend goed ingevolge de akte van hypotheek d.d. 16 juli 2026 tussen de Uitgevende Instelling als hypotheekgever en de Brugfinanciers als hypotheekhouder (het "**Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers**");
- (D) de Uitgevende Instelling zich tegenover de Stichting Obligatiehouders tot de Parallele Vordering (als gedefinieerd in de Trustakte) heeft verbonden (de "**Parallele Vordering**") en, ter securering van de Parallele Vordering, de Uitgevende Instelling een recht van hypotheek tweede in rang heeft gevestigd op door haar gehouden onroerend goed ingevolge de akte van hypotheek d.d. [●] tussen de Uitgevende Instelling als hypotheekgever en de Stichting Obligatiehouders als hypotheekhouder (het "**Tweede Recht van Hypotheek**"); en
- (E) Partijen door middel van deze Overeenkomst nadere afspraken wensen te maken met betrekking tot de uitwinning van het Eerste Recht van Hypotheek Brugfinanciers en het Tweede Recht van Hypotheek en de verdeling van de opbrengst daarvan.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 INTERPRETATIE

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

2 BESLUITVORMING INZAKE OPEISING EN UITWINNING

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

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

3 **UITWINNING ZEKERHEDEN**

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

4 **VERDELING OPBRENGSTEN**

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

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

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

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

5 **OVERDRACHT**

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

6 **ADMINISTRATIE**

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

7 **WIJZIGING OVEREENKOMST**

Deze Overeenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd.

8 **TOEPASSELIJK RECHT / BEVOEGDE RECHTER**

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

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

BIJLAGE IV CURRICULA VITAE BESTUUR UITGEVENDE INSTELLING

Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevormd door Rollema Vastgoed B.V. De indirect bestuurder van Rollema Vastgoed B.V. en daarmee tevens de indirect bestuurder bij de Uitgevende Instelling is de heer T.D. Rollema.

De heer T.D. Rollema

- Opleiding Atheneum B
- Opleiding HEAO – AA (Accountancy) opleiding
 - o Vervolgopleiding tot Gecertificeerd Accountant (register accountant) in de jaren 2005 en 2006.
- Accountant 1985 t/m 2011
 - o AVM Accountants, Partner/vennoot Ernst & Young en eigen kantoor
- Directeur/eigenaar van verschillende vennootschappen 2012 t/m heden
 - o Exploitatie vastgoed in vennootschappen en box 3 (box 3 vanaf 2010)

BIJLAGE V CURRICULA VITAE BESTUUR STICHTING OBLIGATIEHOUDERS

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

Tim van Wees MSc

Tim van Wees is sinds 2023 betrokken bij de structurering, beoordeling en uitvoering van vastgoedfinancieringen. Daarbij richtte hij zich op portefeuilleopbouw, operationeel beheer en beleggerscommunicatie. In 2025 is hij aangetreden als bestuurder. Naast zijn werkzaamheden voor het Vastgoed Financiering Fonds is hij directeur van Sheldon Invest en bestuurder van 1^e Hypotheek Fonds BV. Binnen de groep heeft hij brede ervaring opgedaan met sales- en marketingactiviteiten, compliance en de interne organisatie van een gereguleerde beleggingsinstelling. Als directeur van Sheldon Invest is de heer Van Wees door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

drs. ing. Remco de Louwer

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

BIJLAGE VI SAMENVATTING TAXATIERAPPORT VASTGOEDOBJECT

Taxatierapport

François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden



Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	2026-8914BC2
VMS taxatienummer:	119272318
Complex:	François HaverSchmidtwei 2k, 2 te Leeuwarden
Adres:	François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden
Eigenaar:	Crystalic B.V.
Park / gebouwnaam:	Crystalic
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	17.963 m²
Energie label:	A



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2002
Meest recent renovatie jaar:	2023
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	8.325
Totaal VVO m² of stuks:	7.568
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 1.268



Waardering

Opdrachtgever:	Vastgoed Financiering Fonds / Sheldoninvest
Contactpersoon:	het taxatieteam
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Sietske S.H. Lok RT & REV
Waardepeildatum:	donderdag 18 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 9.599.513
BAR Kap. markthuur k.k.:	10,64 % 9,4
BAR Kap. contracthuur k.k.:	9,44 % 10,6

Kengetallen

Markthuur:	€ 972.455
Contracthuur:	€ 921.773
Netto markthuur:	€ 858.033
Correctie meer- en minderhuur:	€ 132.803
Exploitatiekosten % markthuur:	11,77%
Exploitatiekosten excl. incl. canon:	€ 114.422 € 114.422
Leegstand % markthuur:	10,74 %
Aantal huurders:	83
Gem. restduur contracten jr:	1,6

Object beoordeling

Score

Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling

Score

Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Niet van toepassing

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 18-06-2026 getaxeerd op:

EUR 9.600.000

Marktwaaarde kosten koper