



Samenvatting

21 december 2023

Dit is een samenvatting ("**Samenvatting**") behorend bij een registratiedocument dat is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") op 21 december 2023 (het "**Registratiedocument**") en een verrichtingsnota die is goedgekeurd door de AFM op 21 december 2023 (de "**Verrichtingsnota**"). Het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en deze Samenvatting vormen samen een EU-groeipropectus (het "**Prospectus**") in de zin van artikel 15(1) sub c van Verordening (EU) 2017/1129 (de "**Prospectusverordening**") met betrekking tot de in de Verrichtingsnota omschreven en in deze Samenvatting samengevatte voorgenomen aanbieding van 6.450 Nieuwe Vrolijk Obligaties ("**Nieuwe Vrolijk Obligaties**")

door

Brxs Properties B.V. (de "**Uitgevende Instelling**")

(een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Noord-Holland, Nederland)

LEI: 724500P3EPPAKZP4MJ54.

De Samenvatting en de Verrichtingsnota zijn goedgekeurd door de AFM op 21 december 2023.

Dit Prospectus is geldig tot en met de dag dat de Inschrijfperiode verstrijkt. De Inschrijfperiode is van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 maar kan verlengd worden. Dit Prospectus blijft geldig als de Inschrijfperiode wordt verlengd tot uiterlijk 21 december 2024. Indien zich een belangrijke nieuwe factor voor doet, of als er materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden in het Prospectus blijken te zitten, dienen wij dit aan te passen en een aanvulling op het relevante deel van het Prospectus laten goedkeuren door de AFM en te publiceren. Als het Prospectus niet langer geldig is, heeft de Uitgevende Instelling geen verplichting meer om dit Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden.

INLEIDING	
Naam en ISIN	Nieuwe Vrolik Obligaties / NL0015001SH4
Contactgegevens van de Uitgevende Instelling (tevens enig aanbieder) van de Nieuwe Vrolik Obligaties	Brxs Properties B.V. Singel 542, 1017 AZ Amsterdam, Nederland Telefoonnummer: +31 (0) 850047311 Legal entity identifier (LEI): 724500P3EPPAKZP4MJ54
Bevoegde autoriteit die het Prospectus heeft goedgekeurd	Het Prospectus is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam, Nederland Telefoonnummer: +31 (0) 20 797 2000
Datum van goedkeuring van het Registratiedocument	21 december 2023
Datum van goedkeuring van de Verrichtingsnota en deze Samenvatting	21 december 2023
Waarschuwingen	- Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus en iedere beslissing om in de Nieuwe Vrolik Obligaties te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door u als Belegger. - De kans bestaat dat u het door u geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk verliest. - Indien u een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie buiten Nederland aanhangig maakt, kunt u als eiser op grond van het recht van de lidstaat waar u de vordering aanhangig maakt geconfronteerd worden met kosten die u moet maken om dit Prospectus te laten vertalen voordat u een rechtsvordering kunt instellen. De Uitgevende Instelling maakt echter een Engelse vertaling van het Prospectus kosteloos beschikbaar. - Alleen de Uitgevende Instelling kan wettelijk aansprakelijk worden gesteld voor deze samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, doch uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van u als Belegger wanneer u overweegt in de Nieuwe Vrolik Obligaties te beleggen.
ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING	
De Uitgevende Instelling van de Nieuwe Vrolik Obligaties	Brxs Properties B.V.
Informatie over de Uitgevende Instelling	Wij zijn een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Noord-Holland, Nederland - geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 89185188. Wij zijn een vastgoedonderneming. Onze bedrijfsactiviteiten richten zich op het selecteren, kopen, beheren en verhuren, en verkopen van Vastgoedobjecten. We financieren onze activiteiten hoofdzakelijk met het aanbieden van Obligaties, zoals de Nieuwe Vrolik Obligaties, of, indien nodig, met het aantrekken van een intragroepslening van onze enig aandeelhouder BRXS B.V. of het aantrekken van krediet van een derde-kredietverstrekker. Tot zekerheid van onze betalingsverplichtingen, vestigen wij ook zekerheidsrechten ten behoeve van onze crediteuren. De aandeelhouders met zeggenschap zijn Brxs B.V. (100% directe aandeelhouder, bestuurd door mevrouw A.S. Ramsaransing) en indirect Brxs Inc. (67,04% indirecte aandeelhouder, bestuurd door mevrouw A.S. Ramsaransing. Mevrouw A.S. Ramsaransing is de enige bestuurder van de Uitgevende Instelling.

Essentiële financiële informatie over de Uitgevende Instelling

Wij zijn opgericht op 7 februari 2023 en in mei 2023 gestart met onze activiteiten, door het aankopen van twee Vastgoedobjecten. Wij hebben een verlengd eerste boekjaar. Dat betekent dat onze eerste jaarrekening pas zal worden opgemaakt na 31 december 2024. Voor dit Prospectus is er tussentijds financiële informatie opgesteld voor de periode van 7 februari 2023 – 14 juli 2023 en de controleverklaring hiervan is door een onafhankelijke accountant afgegeven op 20 december 2023. Hieronder treft u een zeer beknopte samenvatting van deze tussentijdse financiële informatie:

Winst- en verliesrekening 7 februari 2023 – 14 juli 2023

	7 februari 2023 – 14 juli 2023
Exploitatiewinst/-verlies of een andere soortgelijke maatstaf van financiële prestaties die de Uitgevende Instelling in de tussentijdse financiële informatie gebruikt	EUR 2.063 (resultaat voor belastingen) EUR 1.671 (resultaat na belastingen)

Overzicht balans per datum 14 juli 2023

	Per datum balans (14 juli 2023)*
Netto financiële schuld (langlopende schuld plus kortlopende schuld minus kasmiddelen)	1.022.400
Current ratio (vlottende activa/kortlopende verplichtingen)	0,8
Verhouding tussen vreemd en eigen vermogen (totale passiva/totaal eigen vermogen)	614
Rentedekkingsratio (bedrijfsinkomsten/rente-uitgaven)	1,8

Sinds 14 juli 2023, zijnde de datum van afsluiting van de tussentijdse financiële informatie, heeft zich de volgende wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële positie van de Uitgevende Instelling: op 31 augustus 2023 is het restant van het aankoopbedrag van EUR 494.109,65 voldaan voor Vrolik en op 15 november 2023 is het restant van het aankoopbedrag van EUR 408.164,92 voldaan voor Keyser.

In de controleverklaring van de accountant bij de tussentijdse financiële informatie wordt aandacht gevraagd voor de *going concern* paragraaf in de tussentijdse financiële informatie. Er bestaat een materiële onzekerheid waardoor aanzienlijke twijfel kan rijzen over de mogelijkheid van de Uitgevende Instelling om *going concern* haar bedrijf te continueren. De continuïteit van de Uitgevende Instelling hangt in belangrijke mate af van de verwachte instroom van kasmiddelen in verband met de aanvullende verwerving van vastgoedbeleggingen en de daarmee samenhangende uitgifte van obligaties. De succesvolle realisatie is afhankelijk van een aantal factoren die buiten de directe invloed van het management liggen.

Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Uitgevende Instelling en Vrolik

Beperkt eigen vermogen Uitgevende Instelling

Het eigen vermogen van de Uitgevende Instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is. Wij genereren uit beperkte bronnen inkomsten. Bij tegenvallende resultaten zoals niet ontvangen huurgelden, tegenvallende kosten of een verkoop van Vastgoedobjecten met verlies, kunnen wij niet geheel en/of niet tijdig aan onze betalingsverplichtingen voldoen. Het risicoprofiel van beleggen in de Nieuwe Vrolik Obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Risico van wijzigende wet- en regelgeving

Er is op 27 februari 2023 een wetsvoorstel betaalbare huur gepubliceerd, dat naar alle waarschijnlijkheid vanaf 2024 in werking zal treden. Dit voorstel vereist dat er aan diverse eisen (welke nog gewijzigd kunnen worden) voldaan moet worden alvorens een woning voldoende woningwaarderingssysteem (wws) heeft om in de vrije huursector te vallen. Ook bestaat het risico dat door onvoorzienbare veranderende wet- en regelgeving een Vastgoedobject niet langer voldoet. Als dit gebeurt, betekent dit dat wij een Vastgoedobject niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kunnen verhuren.

Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten

Vrolik heeft een omzetvergunning van de Gemeente Amsterdam voor kamerverhuur voor 4 personen. Het is verhuurd aan 4 personen onder deze omzetvergunning. Het kan zijn dat de gemeente Amsterdam haar beleid voor kamervergunningen eenzijdig aanpast en deze vergunning dan wel intrekt of wijzigt. Als dit gebeurt, betekent dit dat wij Vrolik niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kunnen verhuren.

Risico van waardedaling vastgoed en van Vrolik als onderpand

Er is sprake van een risico op waardedaling van Vastgoedobjecten, waaronder Vrolik, omdat gedurende de Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties de marktwaarde van vastgoed in het algemeen of van Vrolik in het bijzonder kan dalen aangezien deze marktwaarde afhankelijk is van algemene economische ontwikkelingen, marktomstandigheden op de vastgoedmarkt en veranderende wet- en regelgeving. Als dit risico zich verwezenlijkt, hebben wij minder inkomsten dan verwacht. Ook kan dit ertoe leiden dat Vrolik als onderpand minder waard wordt waardoor het hypotheekrecht op Vrolik minder opbrengt dan verwacht. Dit kan ertoe leiden dat wij niet geheel of gedeeltelijk onze betalingsverplichtingen kunnen nakomen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties.

Risico van leegstand of daling markthuurwaarde

Er is sprake van een risico op leegstand of daling van de markthuurwaarde omdat de huidige huurders van een Vastgoedobject, waaronder Vrolik, de huur kunnen opzeggen en wij geen nieuwe huurders vinden of niet dezelfde huurprijs kunnen afspreken met nieuwe huurders. Dat betekent dat we Vastgoedobjecten, waaronder Vrolik, niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kunnen verhuren. We hebben dan minder inkomsten dan we verwachtten op het moment van de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. Dit kan ertoe leiden dat wij niet geheel of gedeeltelijk onze betalingsverplichtingen kunnen nakomen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties.

Risico tegenvallende huurinkomsten en hogere kosten

De huurinkomsten en beheer- en overige kosten voor Vastgoedobjecten, waaronder Vrolik, kunnen sterk tegenvallen waardoor onze financiële positie zelfs negatief kan zijn en het kan zijn dat wij daarnaast niet voldoende liquiditeit hebben, waardoor wij niet of niet geheel kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen. We zitten nog in de start-up fase, waarin onze inkomsten beperkte zijn en onze kosten hoog. We besteden een groot deel van onze huurinkomsten aan het Rente die betaalbaar is op de Nieuwe Vrolik Obligaties. Als we niet of niet tijdig kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties hebben wij een periode van 6 maanden om deze situatie te herstellen, waardoor er langdurig geen rente betaling kan zijn en gedurende deze tijd kan het hypotheekrecht dat ten behoeve van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders zal worden gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS ook niet kan worden uitgewonnen.

ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE NIEUWE VROLIK OBLIGATIES

Hoofdkenmerken van de Nieuwe Vrolik Obligaties

Onder dit Prospectus bieden wij 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties.

De Nieuwe Vrolik Obligaties zijn effecten zonder aandelenkarakter.

De denominatie van deze Nieuwe Vrolik Obligaties bedraagt EUR 95,31. De uitgifteprijs is 100%, welke uitgifteprijs - verhoogd met een Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie - betaalbaar is door Beleggers. Betaling geschiedt onmiddellijk bij Inschrijving via iDEAL en/of soortgelijke online betaalmethoden.

Belangrijke informatie voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders: Bestaande Vrolik Obligatiehouders krijgen via mail en via de App een bericht dat wij overgaan tot vervroegde aflossing van de Vrolik Obligaties. Bestaande Vrolik Obligatiehouders kunnen zich inschrijven voor Nieuwe Vrolik Obligaties. Bestaande Vrolik Obligatiehouders betalen de Offering Fee niet nogmaals voor zover zij zich inschrijven voor even zoveel of minder Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties dat zij reeds houden. Voor zover mogelijk, geschiedt betaling voor de Nieuwe Vrolik Obligaties door middel van verrekening met de terugbetalingsverplichting van ons aan de Bestaande Vrolik Obligatiehouders onder de Vrolik Obligaties op de Vervroegde Aflossingsdatum.

Er is een minimale inleg vereist. Deze is EUR 100 (denominatie obligatie van EUR 95,31 + EUR 4,69 Offering Fee per obligatie). Voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders geldt een minimum van 1 Nieuwe Vrolik Obligatie. De maximale inschrijving bedraagt EUR 15.000 per Belegger.

	De vaste Rente op de Nieuwe Vrolik Obligaties bedraagt 4,8% per jaar. De Rente wordt op kwartaalbasis achteraf betaald op de vierde werkdag van het kwartaal, volgend op het kwartaal waarop de Rentebetaling ziet. De looptijd van deze Nieuwe Vrolik Obligaties: 15 jaar. De Aflossingsdatum is 31 januari 2039. Wij zullen een recht van hypotheek eerste in rang vestigen op Vrolik. Dit zekerheidsrecht zal gevestigd worden ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS. Stichting Zekerheden BRXS treedt op als zekerhedenagent ten behoeve van de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders. Dit gebeurt op basis van een parallelle schuldstructuur waarbij wij erkennen en aanvaarden dat wij een parallelle schuld hebben aan Stichting Zekerheden BRXS die altijd precies gelijk is aan de principale schuld die wij hebben aan de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders. In geval van insolventie van de Uitgevende Instelling heeft Stichting Zekerheden BRXS het recht van parate executie en kan zij zich verhalen op de opbrengsten van uitwinning van het hypotheekrecht (door executoriale verkoop van Vrolik) tot het totale bedrag van de parallelle schuld van de Uitgevende Instelling vermeerderd met een opslag voor kosten. Een eventueel overschot aan opbrengsten nadat Stichting Zekerheden BRXS volledig is voldaan, komt toe aan de Uitgevende Instelling. Stichting Zekerheden BRXS treedt op in het belang van u als Nieuwe Vrolik Obligatiehouder. Indien Stichting Zekerheden BRXS het zekerheidsrecht uitwint in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden en de hypotheekakte zullen de opbrengsten van uitwinning worden verdeeld in overeenstemming met de volgorde zoals omschreven in de Obligatievoorwaarden. Daarin staat dat de opbrengsten van uitwinning, na aftrek van gemaakte kosten, worden verdeeld onder de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders pro rata tot hun vordering op de Uitgevende Instelling. De Nieuwe Vrolik Obligatiehouders klasseren <i>pari passu</i> (gelijk) ten opzichte van elkaar.
Geen toelating tot handel op een handelsplatform	Wij hebben geen aanvraag gedaan voor de toelating tot de handel op een gereguleerde markt, een mkb-groeimarkt, multilaterale handelsfaciliteit, een georganiseerde handelsfaciliteit of een vergelijkbaar handelsplatform.
Geen garantie	Er zijn geen garanties verbonden aan deze Nieuwe Vrolik Obligaties
Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Nieuwe Vrolik Obligaties	Vervroegde aflossing Wij mogen de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder aflossen dan aan het einde van de Looptijd. Wij kunnen dit doen als wij dit noodzakelijk of wenselijk vinden. Dit kunnen wij vinden als wij Vrolik bijvoorbeeld tegen gunstige voorwaarden kunnen verkopen voor het einde van de Looptijd. Of als we kosten willen besparen en om die reden de Nieuwe Vrolik Obligaties willen vervangen voor een andere financiering (herfinancieren) of gewoon eerder willen aflossen. Als wij de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder aflossen aan u, betekent dat u als Obligatiehouder uw inleg geheel of gedeeltelijk eerder en op ander moment ontvangt dan verwacht. Daardoor ontvangt u ook over een kortere periode Rente. U realiseert dan een lager rendement dan u had verwacht op de door u gekochte Nieuwe Vrolik Obligaties. Beperkte verhandelbaarheid De Nieuwe Vrolik Obligaties zijn slechts beperkt verhandelbaar en u kunt misschien geen koper vinden indien u tussentijds één of meer van uw Nieuwe Vrolik Obligaties wil verkopen. Het kan ook betekenen dat u minder betaald krijgt voor uw Nieuwe Vrolik Obligaties dan u er zelf voor betaald heeft aan ons. Dan maakt u een verlies. Bovendien dient u onze voorafgaande schriftelijke instemming te verzoeken voordat u de Nieuwe Vrolik Obligaties kan overdragen. Als verkopende Obligatiehouder betaalt u aan ons een eenmalige administratievergoeding van 2% van de uitstaande hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligaties die u succesvol overdraagt aan een derde. De mogelijkheden om voor het einde van de Looptijd uit de Nieuwe Vrolik Obligaties stappen zijn dus beperkt en het kost u geld. U kunt beter niet in de Nieuwe Vrolik Obligaties beleggen als u niet gedurende de gehele Looptijd kan en wil beleggen in Nieuwe Vrolik Obligaties. U heeft mogelijk voor een langere tijd geen toegang tot het geld dat u heeft belegd. Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren De waarde van de Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren door een veranderende marktrente (renterisico) of door het afnemen van onze kredietwaardigheid (debiteurenrisico). Als de waarde van de Nieuwe Vrolik Obligaties minder wordt, betekent dat waarschijnlijk dat u minder betaald krijgt voor uw Nieuwe Vrolik Obligaties dan u zelf betaald heeft aan ons als u Nieuwe Vrolik Obligaties verkoopt voor het einde van de Looptijd.
ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK	

Inschrijfsperiode Inschrijving	en De Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangeboden via onze Website en App. De inschrijfsperiode loopt van donderdag 21 december 2023 en eindigt op 31 januari 2024 om 23.59 CET. Om succesvol te kunnen inschrijven voor Nieuwe Vrolik Obligaties is het aanmaken van een gratis Account verplicht. Anders dan Bestaande Vrolik Obligatiehouders (voor zover het aantal reeds gehouden Vrolik Obligaties niet wordt overschreden), dient per Nieuwe Vrolik Obligatie de Uitgifteprijs (EUR 95,31) vermeerderd met de Offering Fee (EUR 4,69) te worden betaald. De hoogte van de Offering Fee is gebaseerd op 5,5% van de totale aankoopprijs (zonder de bijkomende kosten) van Vrolik. De aankoopprijs was EUR 550.000 en de totale Offering Fee is EUR 30.250. Wij verwachten dat de opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties (afgerond) minimaal EUR 614.750 en maximaal EUR 645.00 bedraagt. Uit deze opbrengsten beogen wij de eerder uitgegeven Vrolik Obligaties Vervroegd Aflossen. De uitstaande hoofdsom onder de Vrolik Obligaties bedraagt EUR 556.324,47. Daarnaast beogen wij de renteloze intragroepslening (in hoofdsom EUR 58.325,53) die BRXS B.V. aan ons heeft verstrekt in het kader van de aankoop van Vrolik geheel af te lossen uit de opbrengsten van de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. De opgelopen maar nog niet betaalde rente op de Vrolik Obligaties worden niet uit de opbrengsten van de aanbieding betaald, maar uit de netto huurinkomsten van Vrolik. Deze rente bedraagt naar verwachting op de Vervroegde Aflossingsdatum van 1 februari 2024 EUR 6.983,23. Wij hebben kosten gemaakt voor deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties. Wij verwachten dat deze kosten in totaal EUR 90.450,63 zullen bedragen. Deze kosten betreffen hoofdzakelijk adviseurskosten (betreffende juridische -, fiscale - en accountantskosten in het kader van het Prospectus) (EUR 82.950,63)), AFM kosten (EUR 7.500) voor het goedkeuren van het Prospectus. Deze kosten zullen niet of niet geheel uit de opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen worden voldaan. De Uitgevende Instelling betaalt deze kosten uit haar inkomsten en met een intragroepslening van BRXS. De Uitgiftedatum is 31 januari 2024. Wij kunnen de inschrijfsperiode verlengen, verkorten of opschorten. In dat geval kan de Uitgiftedatum wijzigen. Ook zal dan de Vervroegde Aflossingsdatum van de Vrolik Obligaties wijzigen. Als wij voor het einde van de Inschrijfsperiode geen inschrijvingen hebben ontvangen voor tenminste 6.420 Nieuwe Vrolik Obligaties, zullen wij de Inschrijfsperiode verlengen. Ook kunnen wij besluiten om de aanbieding te beëindigen zonder dat Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven. In dat geval zal er ook geen Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties plaatsvinden.
Redenen van de aanbieding	We bieden in totaal 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties. De verwachte opbrengsten van deze aanbieding zijn (afgerond) minimaal EUR 614.750 en maximaal EUR 645.000. Wij hebben voor de datum van dit Prospectus Vrolik Obligaties aangeboden onder een vrijstelling van de prospectusplicht. Wij willen deze 5.837 Vrolik Obligaties vervroegd aflossen uit de opbrengsten van deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties. Ook willen we een intragroepslening verkregen van BRXS B.V. aflossen uit de opbrengsten van deze aanbieding. Wij hebben de initiële aanbieding van de Vrolik Obligaties onder de vrijstelling gedaan omdat dit goedkeuringsproces nog niet was afgerond, maar wij hadden wel al het koopcontract voor Vrolik afgesloten en wij hadden financiering nodig voor de aankoop. De volledige aankoopprijs is op 31 augustus 2023 betaald. Op moment van betaling was de aanbieding nog niet helemaal volgeschreven. Vrolik is betaald uit de opbrengsten van de uitgegeven Vrolik Obligaties van EUR 487.891,89 en met een kortlopende intragroepslening van BRXS B.V. ter hoogte van EUR 126.758,11. BRXS B.V. is enig aandeelhouder van de Uitgevende Instelling. De indirecte aandeelhouders van de Uitgevende Instelling zijn: Brxs Inc., Picus Capital GmbH, Axeleo Proptech 1 en STAK Brxs Angels. Brxs Inc. staat onder de zeggenschap van mevrouw A.S. Ramsaransing. Mevrouw A.S. Ramsaransing is enig bestuurder van de Uitgevende Instelling. Er is sprake van (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de plichten van mevrouw A.S. Ramsaransing als enig bestuurder van de Uitgevende Instelling en haar eigen belangen als indirecte aandeelhouder en/of andere plichten omdat zij zowel namens BRXS B.V. en BRXS Inc. als de Uitgevende Instelling optreedt. Er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang van BRXS prevaleert boven het belang van de Uitgevende Instelling. Conflicten zijn beperkt omdat mevrouw A.S. Ramsaransing belangrijke besluiten alleen kan nemen met toestemming van de RvC.

Brxs.

Verrichtingsnota

21 december 2023

Dit is het tweede deel van een driedelig prospectus van Brxs Properties B.V. (de “**Uitgevende Instelling**”, “**Wij**”, “**we**” of “**Brxs Properties**”). Tezamen met het registratiedocument dat op 21 december 2023 is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (“**AFM**”) (het “**Registratiedocument**”) en een samenvatting (“**Samenvatting**”) vormt deze Verrichtingsnota een EU-groeipropectus (het “**Prospectus**”) in de zin van artikel 15(1) sub c van Verordening (EU) 2017/1129 (de “**Prospectusverordening**”).

Wij zijn opgericht op 7 februari 2023 als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. We zijn statutair gevestigd in Amsterdam, Noord-Holland, Nederland. We zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Nederland onder nummer 89185188 en we hebben het volgende identificatienummer:
LEI: 724500P3EPPAKZP4MJ54.

Onder dit Prospectus bieden wij obligaties aan die zien op het herfinancieren van de hierna te omschrijven Vrolik Obligaties die zijn uitgegeven voor de datum van het Prospectus. Wij hebben in de periode van 22 mei tot en met 31 oktober 2023 5.837 obligaties met een denominatie van EUR 95,31 uitgegeven (de “**Vrolik Obligaties**”). Met de opbrengsten van de Vrolik Obligaties en een intragroepslening van BRXS B.V., de enig aandeelhouder van de Uitgevende Instelling, hebben we op 31 augustus 2023 het vastgoedobject dat is gelegen aan de Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam kadastraal bekend onder nummer sectie W, complexaanduiding 8230-A, appartementsindex 55 (“**Vrolik**”) gekocht. De Vrolik Obligaties hebben wij aangeboden op basis van een vrijstelling van de verplichting om een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen. Met de opbrengsten van de aanbidding van de obligaties op grond van dit Prospectus (de “**Nieuwe Vrolik Obligaties**”) willen wij de Vrolik Obligaties vervroegd aflossen en de huidige uitstaande obligatielening uit hoofde van de Vrolik Obligaties en de uitstaande intragroepslening die we verschuldigd zijn aan BRXS B.V. met betrekking tot het Vastgoedobject Vrolik herfinancieren. Dat willen we doen omdat we de Nieuwe Vrolik Obligaties willen aanbieden onder dit goedgekeurde Prospectus in plaats van onder de vrijstelling en omdat we op enkele punten de obligatievoorwaarden willen aanpassen.

Onder dit Prospectus bieden wij 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties met een denominatie van EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie aan. De maximale totale tegenwaarde van deze aanbidding bedraagt (afgerond) EUR 614.750.

Deze Verrichtingsnota en de Samenvatting zijn goedgekeurd door de AFM op 21 december 2023. Dit Prospectus is geldig tot en met de dag dat de Inschrijfperiode verstrijkt. De Inschrijfperiode is van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 maar kan verlengd worden. Dit Prospectus blijft geldig als de Inschrijfperiode wordt verlengd tot uiterlijk 21 december 2024.

Indien zich een belangrijke nieuwe factor voor doet, of als er materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden in het Prospectus blijken te zitten, dienen wij dit aan te passen en een aanvulling op het relevante deel van het Prospectus laten goedkeuren door de AFM en te publiceren. Als het Prospectus niet langer geldig is, heeft de Uitgevende Instelling geen verplichting meer om dit Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN OVER DE AANBIEDING	4
1.1 Verantwoordelijke personen	4
1.2 Verklaring m.b.t. de informatie in deze Verrichtingsnota	4
1.3 Verklaringen van derden	5
1.4 Van derden afkomstige informatie	5
1.5 Slotverklaringen van de Uitgevende Instelling	5
1.6 Belangen en belangenconflicten	6
1.7 Redenen voor de aanbidding en omschrijving Vastgoedobject Vrolik	6
1.7.1 Reden aanbidding Nieuwe Vrolik Obligaties	7
1.7.2 Geraamde totale kosten en opbrengsten van de aanbidding	8
1.7.3 Bestaande Vrolik Obligatiehouders	11
1.7.4 Omschrijving Vastgoed Vrolik	12
1.7.4.1 Selectieproces Vrolik	12
1.7.4.2 Aankoop Vrolik	14
1.7.4.3 Het beheren en verhuren van Vrolik	16
1.8 Aanvullende informatie	17
1.8.1 Betrokken personen	17
1.8.2 Geen rating	18
2 RISICOFACTOREN	19
2.1 Risico's met betrekking tot de Nieuwe Vrolik Obligaties	19
2.1.1 Vervroegde aflossing	19
2.1.2 Beperkte verhandelbaarheid	20
2.1.3 Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren	20
2.1.4 Geen garantie tot Bonus Rente	21
2.1.5 Risico materiële wijzigingen Obligatievoorwaarden	21
2.2 Risico's met betrekking tot het Vastgoedobject Vrolik	22
2.2.1 Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten	22
2.2.2 Risico tegenvallende huurinkomsten en hogere kosten	22
3 OBLIGATIEVOORWAARDEN	24
3.1 Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden	24
3.1.1 Type effecten	24
3.1.2 Doelstelling uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties	25
3.1.3 Wetgeving	25
3.1.4 Obligaties op naam	25
3.1.5 Munteenheid	25
3.1.6 Rangorde van de Nieuwe Vrolik Obligaties en aan Nieuwe Vrolik Obligaties verbonden rechten	26

3.1.7 Rente	27
3.1.7.1 Vaste Rente	27
3.1.7.2 Renteberekening	28
3.1.7.3 Renteperiode en Rente Vervaldagen	29
3.1.7.4 Bonus Rente	29
3.1.7.5 Finaal rendement	30
3.1.8 (Vervroegde) Aflossing	31
3.1.9 Niet-nakoming en verjaring	31
3.1.10 Verzuim en opeisbaarheid	32
3.1.11 Besluiten, machtigingen en goedkeuringen op grond waarvan de Nieuwe Vrolik Obligaties worden gecreëerd en uitgegeven	32
3.1.12 Stichting Zekerheden BRXS	33
3.1.13 Register van Obligatiehouders	33
3.1.14 Beperkte verhandelbaarheid van de Nieuwe Vrolik Obligaties	34
3.1.15 Procedure bij overlijden	35
3.1.16 Belastingwetgeving	35
3.1.16.1 Algemeen en waarschuwing	35
3.1.16.2 De Uitgevende Instelling	35
3.1.16.3 Obligatiehouders	35
3.1.17 Beperkingen Serie Nieuwe Vrolik Obligaties	36
3.1.18 Wijzigen van de Obligatievoorwaarden	36
3.1.19 Vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders	37
3.2 Periodieke informatie en kennisgeving	38
3.3 Schadeloosstelling	38
3.4 Slotbepalingen	39
4 NADERE BIJZONDERHEDEN	40
4.1 Voorwaarden van deze aanbieding aan het publiek	40
4.1.1 Voorwaarden waaraan deze aanbieding onderworpen is	40
4.1.2 Periode waarin deze aanbieding openstaat	42
4.1.3 Uitgiftedatum Vrolik	43
4.1.4 Beschrijving van de mogelijkheid om de inschrijving te verminderen	43
4.1.5 Wijze van en termijnen voor betaling en levering van deze Nieuwe Vrolik Obligaties	43
4.1.6 Wijze en datum waarop de resultaten van deze aanbieding bekend zullen worden gemaakt	44
4.2 Wijze waarop inschrijvers in kennis worden gesteld van het aantal toegewezen Nieuwe Vrolik Obligaties	44
4.3 Prijsstelling en Uitgifteprijs	44
4.4 Regelingen voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Vrolik Obligaties	45
4.5 Herroeping	45
4.6 Obligatievoorwaarden	45
4.7 Belangrijkste kenmerken van deze aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties	45

Bijlage 1 Definities en Afkortingen	49
Bijlage 2 Taxatierapport Vrolik	55

1 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN OVER DE AANBIEDING

Deze Verrichtingsnota is één deel van een driedelig EU-groeipropectus in de zin van artikel 15(1) sub c van de Prospectusverordening. In deze Verrichtingsnota wordt de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties nader omschreven, evenals de kenmerken van en de voorwaarden die van toepassing zijn op de Nieuwe Vrolik Obligaties. Omdat de opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangewend ter herfinanciering van reeds uitstaande Vrolik Obligaties die zijn uitgegeven in het kader van het aankopen van Vrolik, wordt in deze Verrichtingsnota ook meer informatie gegeven over het Vastgoedobject Vrolik. Deze Verrichtingsnota vormt samen met het Registratiedocument en de Samenvatting een Prospectus. In het Registratiedocument wordt hoofdzakelijk omschreven wie wij, BRXS Properties B.V., zijn, wat wij doen, wie ons bestuur vormt, hoe onze structuur eruit ziet en wordt inzicht gegeven in onze financiële informatie. In de Samenvatting wordt de belangrijkste informatie uit het Registratiedocument en de Verrichtingsnota nog eens op een rijtje gezet.

Het is erg belangrijk dat u eerst alle informatie die wij geven in het Prospectus leest. Beperkt u zich niet tot deze Verrichtingsnota. De andere twee delen van het Prospectus, het Registratiedocument en de Samenvatting, zijn net zo belangrijk. De drie delen die samen het Prospectus voor deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties vormt zijn vanaf goedkeuring van het Prospectus minimaal tien (10) jaar beschikbaar zijn op onze website onder <https://www.brxsproperties.com/prospectus>.

Ook dient u de informatie die door middel van verwijzing in het Prospectus is opgenomen te lezen. Dat is informatie die bij het Prospectus hoort. Alleen als u dit hebt gelezen en begrijpt, kunt u een geïnformeerde beslissing nemen of u wel of niet wilt beleggen in de Nieuwe Vrolik Obligaties.

Er zijn risico's verbonden aan het beleggen in deze Nieuwe Vrolik Obligaties die wij aanbieden. In het bijzonder wijst de Uitgevende Instelling op de hoofdstukken Risicofactoren in deze Verrichtingnota én in het Registratiedocument. Als u informatie in het Prospectus niet begrijpt, de risico's niet kan of wil dragen en/of beleggen in effecten zoals obligaties die worden aangeboden door start-ups en die zien op de vastgoedsector niet begrijpt of niet passen bij uw ideeën en kennis over of ervaring met beleggen, dan kunt u beter niet investeren in de Nieuwe Vrolik Obligaties.

1.1 Verantwoordelijke personen

De Uitgevende Instelling, Brxs Properties B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, is verantwoordelijk voor de informatie die in het Prospectus, waaronder deze Verrichtingsnota, is opgenomen.

1.2 Verklaring m.b.t. de informatie in deze Verrichtingsnota

De Uitgevende Instelling verklaart dat, voor zover de Uitgevende Instelling bekend, de informatie die in het Prospectus, waaronder deze Verrichtingsnota, is opgenomen in overeenstemming is met de

werkelijkheid en dat in het Prospectus, waaronder deze Verrichtingsnota, geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus, waaronder deze Verrichtingsnota, zou wijzigen.

1.3 Verklaringen van derden

In het Prospectus is met toestemming van de accountant een verklaring opgenomen van de accountant van de Uitgevende Instelling. Dit betreft een accountantsverklaring bij tussentijdse financiële informatie van de Uitgevende Instelling voor de periode van 7 februari 2023 - 14 juli 2023. De accountantsverklaring is op verzoek van de Uitgevende Instelling opgesteld. De accountant is mevrouw Ninke Riemersma, RA, Partner bij Confinant Audit & Assurance B.V., Herengracht 452, 1017 CA Amsterdam. Zij is ingeschreven bij de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. Confinant Audit & Assurance B.V. noch mevrouw Ninke Riemersma, RA, heeft enig materieel belang in de Uitgevende Instelling.

1.4 Van derden afkomstige informatie

Wat betreft informatie in deze Verrichtingsnota die afkomstig is van derden, is deze informatie afkomstig van de onderstaande websites. De Uitgevende Instelling heeft de relevante bronvermelding tevens weergegeven in voetnoten bij de betreffende tekst in deze Verrichtingsnota. De Uitgevende Instelling bevestigt dat deze van derden afkomstige informatie in deze Verrichtingsnota correct is weergegeven. Voor zover wij weten en hebben kunnen opmaken uit de informatie die door die derden is gepubliceerd zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

- Voetnoot 1, paragraaf 1.7.4.1 (*Selectieproces Vrolik*):
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?ts=1690303799443>; en
- voetnoot 2, paragraaf 1.7.4.1 (*Selectieproces Vrolik*):
[https://universiteitenvannederland.nl/files/documenten/Landelijk%20actieplan%20studentenhuisvesting%202022-2030%20\(Opgemaakt\).pdf](https://universiteitenvannederland.nl/files/documenten/Landelijk%20actieplan%20studentenhuisvesting%202022-2030%20(Opgemaakt).pdf).

NB: Deze Verrichtingsnota bevat hyperlinks naar websites. De informatie op die websites hoort niet bij deze Verrichtingsnota. Die informatie is ook niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

1.5 Slotverklaringen van de Uitgevende Instelling

Hierbij verklaren wij dat:

- a. deze Verrichtingsnota is goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig de Prospectusverordening;
- b. de AFM de Verrichtingsnota enkel goedkeurt wanneer is voldaan aan de in de Prospectusverordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie;
- c. de goedkeuring van de AFM niet mag worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de Nieuwe Vrolik Obligaties waarop de Verrichtingsnota betrekking heeft;
- d. Beleggers zelf moeten beoordelen of het aangewezen is om in de Nieuwe Vrolik Obligaties te beleggen; en

- e. deze Verrichtingsnota onderdeel is van een Prospectus dat is opgesteld als een EU-Groeipropectus overeenkomstig artikel 15 van de Prospectusverordening.

1.6 Belangen en belangenconflicten

De Uitgevende Instelling heeft belang bij de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties omdat zij met de opbrengsten de eerder uitgegeven Vrolik Obligaties vervroegd kan aflossen.

De houders van Vrolik Obligatiehouders ("**Bestaande Vrolik Obligatiehouders**") hebben belang bij een succesvolle aanbidding van Nieuwe Vrolik Obligaties omdat met de opbrengsten uit deze aanbidding de Vrolik Obligaties Vervroegd worden Afgelost. Daarbij merken wij op dat de aanbidding in ieder geval niet succesvol zal worden geacht als tijdens de, al dan niet verlengde Inschrijfperiode, niet voor ten minste 6.420 Nieuwe Vrolik Obligaties wordt ingeschreven. We houden ons het recht voor om de Inschrijfperiode te verlengen en als gevolg daarvan de Uitgiftedatum op een latere datum vast te stellen. Als dit zich voordoet, zal ook de Vervroegde Aflossingsdatum van de Vrolik Obligaties op een latere datum worden vastgesteld. Ook houden wij ons het recht voor om de aanbidding voor de Uitgiftedatum te beëindigen en te besluiten om geen Nieuwe Vrolik Obligaties uit te geven. Als dit zich voordoet, zullen de Vrolik Obligaties niet Vervroegd worden Afgelost. Omdat de voorwaarden van de Nieuwe Vrolik Obligaties net iets beter zijn dan de voorwaarden van de uitstaande Vrolik Obligaties, hebben Bestaande Vrolik Obligatiehouders belang bij deze aanbidding omdat zij, voor zover gewenst, de Vrolik Obligaties kunnen vervangen met Nieuwe Vrolik Obligaties die de Uitgevende Instelling aanbiedt onder dit Prospectus. De Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties resulteert dan ook niet in een verlies in de vorm van bijvoorbeeld een niet genoten maar wel verwachte rente op de Vrolik Obligaties.

Bestaande Vrolik Obligatiehouders die de door hen gehouden Vrolik Obligaties niet wensen te vervangen met Nieuwe Vrolik Obligaties hebben echter geen belang bij deze aanbidding van Nieuwe Vrolik Obligaties omdat zij in dat geval een verlies lijden in de vorm van niet genoten maar wel verwacht rendement en in de vorm van de betaalde Offering Fee van EUR 4,69 per Vrolik Obligatie.

Ook heeft BRXS B.V. belang bij een succesvolle aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties omdat de uitstaande intragroepslening (hoofdsom EUR 126.758,11) die door BRXS B.V. is verstrekt voor het aankopen van Vrolik kan worden terugbetaald indien de opbrengsten van deze aanbidding voldoende zijn.

Er is sprake van (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de plichten van mevrouw Amrita Ramsaransing als enig bestuurder van de Uitgevende Instelling en haar eigen belangen en/of andere plichten. Voor meer informatie, verwijzen we naar paragraaf 5.1 van het Registratiedocument.

1.7 Redenen voor de aanbidding en omschrijving Vastgoedobject Vrolik

Wij, BRXS Properties B.V., zijn een 100% dochteronderneming van BRXS. Wij kopen en exploiteren residentiële verhuur Vastgoedobjecten in Nederland, zoals Vrolik. Wij zijn opgericht als een besloten

vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 89185188.

1.7.1 Reden aanbidding Nieuwe Vrolik Obligaties

Om Vrolik te kunnen kopen, hebben wij voor de datum van deze Verrichtingsnota, tussen 22 mei 2023 en 31 oktober 2023, Vrolik Obligaties aangeboden onder een vrijstelling van de verplichting om een prospectus te laten goedkeuren en te publiceren (de “**Vrijstelling**”).

Wij hebben de initiële aanbidding van de Vrolik Obligaties onder de Vrijstelling gedaan omdat dit goedkeuringsproces nog niet was afgerond, maar wij al wel het koopcontract voor het Vastgoedobject Vrolik hadden afgesloten. De totale initiële aanbidding voor Vrolik was EUR 614.650. We beoogden met de opbrengsten uit die aanbidding de volgende kosten te dekken: de aankoopsom voor Vrolik van EUR 550.000, de overdrachtsbelasting (10,4% van de aankoopsom) van EUR 57.200, de notaris kosten voor het passeren van de leveringsakte van EUR 1.400 en de onderhoudsreserves van EUR 6.050. Elke Vrolik Obligatie is uitgegeven om een deel van deze kosten te dekken. De totale eenmalige Offering Fee (5,5% van de aankoopsom) bij deze aanbidding was EUR 4,69 per Vrolik Obligatie. Er zijn in totaal 5.837 Vrolik Obligaties uitgegeven. De Uitgevende Instelling heeft derhalve EUR 27.375,53 Offering Fee ontvangen in het kader van de uitgifte van Vrolik Obligaties. Deze Offering Fee wordt aangewend om de *operating expenses* (interne kosten) van de Obligaties te dekken, welke jaarlijks door ons worden betaald aan BRXS op grond van de Service Level Agreement met BRXS, en om de externe support voor de selectie-, aankoop- en aanbiddingsproces te dekken:

Totale (pro rata) ontvangen Offering Fee	EUR 27.375,53
<i>Operating expenses</i> (interne kosten): selectie werkzaamheden (voordat een aanbidding beschikbaar is), voorbereiden aanbidding en beschikbaarheid Platform en licentiekosten (totaal gedurende de gehele Looptijd, te betalen in delen op jaarlijkse basis)	EUR 15.088,10 (nog te dekken: 2.874,47)*
Fisherman Advocaten - huurcontracten en vergunningcheck (externe support selectieproces)	EUR 1.079,93
Jobse Groep - bouwinspectie (externe support selectieproces)	EUR 375,00
Hein Makelaars - taxatie (externe support selectieproces)	EUR 850,00
Spring Real Estate (aankoopmakelaar) (externe support aankoop)	EUR 9.982,50

**Wij hebben alle externe gemaakte kosten van EUR 12.287,43 kunnen dekken met de ontvangen Offering Fee en een deel (EUR 15.088,10) van de operating expenses. De operating expenses (interne kosten) zijn betaalbaar door de Uitgevende Instelling aan BRXS op grond van de Service Level Agreement met BRXS. We verwijzen naar paragraaf 7.4 (Belangrijke Overeenkomsten) in het Registratiedocument voor een nadere omschrijving van deze Service Level Agreement.*

Op 31 augustus 2023 moesten wij, onder het koopcontract van Vrolik, de totale kosten van de aankoop voldoen. Op 31 augustus 2023 hadden wij met de openstaande aanbieding van Vrolik Obligaties EUR 487.891,89 opgehaald. Dat betrof een uitgifte van 5.119 Vrolik Obligaties. Dit kon maar een deel van de voornoemde kosten dekken. Wij hebben deze aankoop voldaan uit de opbrengsten van de uitgegeven Vrolik Obligaties per 31 augustus 2023 en voor het resterende bedrag hebben wij een intragroepslening van BRXS verkregen ter hoogte van EUR 126.758,11. We hebben de aanbieding van Vrolik Obligaties nadien voortgezet met als doel de intragroepslening die door BRXS was verstrekt te verminderen.

We hebben de aanbieding van de Vrolik Obligaties na 31 augustus 2023 voortgezet tot en met 31 oktober 2023. Tussen 1 september 2023 en 31 oktober 2023 zijn er nog 718 extra Vrolik Obligaties Uitgegeven. Per die datum (gelijk aan per de datum van dit Prospectus) zijn er zodoende in totaal 5.837 Vrolik Obligaties uitgegeven (in hoofdsom EUR 556.324,47). Wij willen deze 5.837 Vrolik Obligaties vervroegd aflossen omdat wij Vrolik die door de Uitgevende Instelling is aangekocht voor de datum van dit Prospectus, willen laten vallen onder de voorwaarden van dit goedgekeurde Prospectus, waaronder een vaste Rente van 4,8% gedurende de gehele Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties en met een onderpand op Vrolik via het hypotheekrecht dat gevestigd wordt ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS ten behoeve van de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders. Daarom bieden wij Nieuwe Vrolik Obligaties aan ten behoeve van een volledige herfinanciering van de eerder uitgegeven Vrolik Obligaties. Ook willen wij de intragroepslening (per de datum van dit Prospectus in hoofdsom EUR 58.325,53) aflossen en ook herfinancieren met de opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties onder dit Prospectus. Om dit te bewerkstelligen, bieden wij 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties aan onder dit Prospectus.

De Nieuwe Vrolik Obligaties worden beheerst door de Obligatievoorwaarden die in dit goedgekeurde Prospectus worden omschreven. Deze Obligatievoorwaarden zijn identiek aan de obligatievoorwaarden die van toepassing zijn op de Vrolik Obligaties die zijn aangeboden op grond van de Vrijstelling, met uitzondering van de paragrafen 4.1.2 (*Doelstelling uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties*), 4.1.8 (*(Vervroegde) Aflossing*), 4.1.10 (*Stichting Zekerheden BRXS*), 5.1.2 (*Periode waarin deze aanbieding openstaat*), 5.1.3 (*Uitgiftedatum Vrolik*). Dit betreffen gunstigere voorwaarden dan eerder overeengekomen: anders dan Bestaande Vrolik Obligatiehouders verkrijgen houders van Nieuwe Vrolik Obligaties een indirect hypotheekrecht via de Stichting Zekerheden BRXS, geldt er een vaste rente gedurende de gehele looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties en niet slechts voor een rentevaste periode van 12 maanden, bestaat er een mogelijkheid dat een Bonusrente wordt uitgekeerd. Nieuwe potentiële Beleggers kunnen alleen inschrijven op de Nieuwe Vrolik Obligaties op basis van het goedgekeurde Prospectus.

1.7.2 Geraamde totale kosten en opbrengsten van de aanbieding

Onder dit Prospectus bieden wij 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties aan tegen een Uitgifteprijs van EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie. De totale tegenwaarde van deze aanbieding bedraagt dan ook (afgerond) EUR 614.750.

Wij verwachten dat de bruto opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties (afgerond) minimaal EUR 614.750 en maximaal EUR 645.000 bedraagt. Dit betreft de aangeboden 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties vermenigvuldigd met de hoofdsom van EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie vermeerderd met de Offering Fee tussen EUR 0 tot maximaal (afgerond) EUR 30.250. Deze Offering Fee valt naar verwachting lager uit dan het maximale bedrag van EUR 30.250 omdat Bestaande Vrolik Obligatiehouders niet opnieuw een Offering Fee betalen voor zover zij inschrijven voor Nieuwe Vrolik Obligaties, mits het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties niet meer is dan het aantal Vrolik Obligaties dat zij al houden op de Uitgiftedatum. Bestaande Vrolik Obligatiehouders betalen, net als andere Beleggers in Nieuwe Vrolik Obligaties, een Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie voor zover Bestaande Vrolik Obligatiehouders zich inschrijven voor meer Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties dat zij op de Uitgiftedatum houden. Om die reden valt de Offering Fee naar verwachting hoger uit dan EUR 0 omdat er eerder slechts 5.837 Vrolik Obligaties zijn uitgegeven en onder deze aanbieding 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangeboden.

Wij hebben kosten gemaakt voor deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties. Wij verwachten dat deze kosten in totaal EUR 90.450,63 zullen bedragen. Deze kosten betreffen hoofdzakelijk adviseurskosten (betreffende juridische -, fiscale - en accountantskosten in het kader van het Prospectus) (EUR 82.950,63 en AFM kosten (EUR 7.500) voor het goedkeuren van het Prospectus. Anders dan wellicht gebruikelijk zullen wij niet eerst deze kosten aftrekken van de bruto opbrengsten uit de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. Omdat het doel van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties is om de 5.837 uitstaande Vrolik Obligaties Vervroegd Af te lossen en om de intragroepslening die door BRXS aan de Uitgevende Instelling is verstrekt in het kader van de aankoop van Vrolik geheel af te lossen, hetgeen samen EUR 614.650 bedraagt, zullen wij eerst de opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties aanwenden in overeenstemming met dit doel. De door ons gemaakte kosten voor deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties zullen niet of niet geheel uit de resterende bruto opbrengsten van de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen worden voldaan. Het is afhankelijk van de totaal te ontvangen Offering Fee voor de Nieuwe Vrolik Obligaties (tussen EUR 0 en EUR 30.250) hoeveel van deze kosten betaald kunnen worden uit de resterende bruto opbrengsten van deze aanbieding. De netto opbrengsten van deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties bedragen derhalve een negatief bedrag (tussen EUR -60.101,13 en EUR -87.476,66). Het deel van de kosten die wij gemaakt hebben in het kader van de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties die niet betaald kunnen worden uit de bruto opbrengsten van de aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties, worden betaald kosten uit de inkomsten van de Uitgevende Instelling en met een nieuwe intragroepslening van BRXS. Deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties heeft dan ook niet direct een positief effect voor de Uitgevende Instelling. We achten deze aanbieding desalniettemin in het belang van de Uitgevende Instelling omdat de Uitgevende Instelling het goedkeuringsproces van dit Prospectus eenmaal volledig heeft doorlopen. Onderdeel van dit goedkeuringsproces was de goedkeuring van het Registratiedocument. De Uitgevende Instelling verwacht meerdere aanbiedingen van obligaties voor andere Vastgoedobjecten te doen gedurende de geldigheidsduur van het Registratiedocument tot 21 december 2024 door het Registratiedocument telkenmale te completeren met een nieuwe verrichtingsnota en samenvatting. Hoewel ook die nieuwe verrichtingsnota's en samenvattingen moeten worden goedgekeurd door de AFM, verwacht de Uitgevende Instelling dat zij dankzij het doorlopen van het goedkeuringstraject van dit

Prospectus een goed inzicht heeft in de benodigde werkzaamheden, gepaard gaande kosten en de goedkeuringsperiode. De Uitgevende Instelling beoogt de negatieve netto opbrengsten van deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties te compenseren met positieve netto opbrengsten van toekomstige aanbiedingen van obligaties door de Uitgevende Instelling.

	Uitgifte 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties
Opbrengsten hoofdsom Nieuwe Vrolik Obligaties	EUR 614.749,50
Opbrengsten Offering Fee	EUR 2.874,47 – EUR 30.250
Bruto opbrengsten	EUR 617.623,97 - EUR 644.999,50
<i>Aanwending bruto opbrengsten</i>	
Vervroegde Aflossing Vrolik Obligaties	EUR 556.324,47
<i>Resterende bruto opbrengsten</i>	EUR 61.299,50 – EUR 88.675,03
Aflossing intragroepslening Vrolik aan BRXS B.V.	EUR 58.325,53
<i>Resterende bruto opbrengsten</i>	EUR 2.973,97 – EUR 30.349,50
Kosten aanbieding Nieuwe Vrolik Obligaties	90.450,63
Netto opbrengsten	EUR -87.476,66 - EUR -60.101,13

Uit de bruto opbrengsten van de aanbieding tussen EUR 614.750 en (afgerond) EUR 645.000 beogen wij de eerder uitgegeven Vrolik Obligaties Vervroegd Af te lossen. De uitstaande hoofdsom onder de Vrolik Obligaties bedraagt EUR 556.324,47. Daarnaast beogen wij de renteloze intragroepslening (in hoofdsom EUR 58.325,53 die BRXS aan ons heeft verstrekt in het kader van de aankoop van Vrolik geheel af te lossen uit de bruto opbrengsten van de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. Wij verwachten dat de bruto opbrengsten van de Nieuwe Vrolik Obligaties genoeg zijn om de hoofdsom van de Vrolik Obligaties en de intragroepslening die door BRXS is verstrekt om Vrolik te kunnen kopen, volledig te kunnen herfinancieren. Dit betreft gezamenlijk een bedrag van EUR 614.650. Als wij voor het einde van de Inschrijfperiode geen inschrijvingen hebben ontvangen voor tenminste 6.420 Nieuwe Vrolik Obligaties, zullen wij de Inschrijfperiode verlengen. Dit omdat wij bij minder inschrijvingen de Vrolik Obligaties niet Vervroegd kunnen Aflossen. Als er na verlenging van de Inschrijfperiode nog altijd niet is ingeschreven voor dit minimaal aantal Nieuwe Vrolik Obligaties, kunnen wij de aanbieding beëindigen zonder dat Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven. In dat geval zal er ook geen Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties plaatsvinden.

Op de Vrolik Obligaties die Vervroegd worden Afgelost dient naast de hoofdsom van EUR 95,31 per Vrolik Obligaties ook de opgelopen maar nog niet betaalde rente door de Uitgevende Instelling betaald te worden. Deze rente bedraagt naar verwachting op de Vervroegde Aflossingsdatum van 1 februari 2024

EUR 2.327,74 (na betaling van de opgelopen rente van EUR 6.983,23 voor de renteperiode van 1 oktober tot en met 31 december 2023). Deze rentelasten worden niet uit de opbrengsten van de aanbidding van Nieuwe Vrolik Obligaties betaald, maar uit de netto kwartaal huurinkomsten (EUR 7.749 per kwartaal) van de Uitgevende Instelling.

1.7.3 Bestaande Vrolik Obligatiehouders

Bestaande Vrolik Obligatiehouders krijgen via mail en via de App een bericht dat wij overgaan tot Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties en de redenen waarom wij hiertoe hebben besloten. Mede aan de Bestaande Vrolik Obligatiehouders wordt het aanbod gedaan om te beleggen in Nieuwe Vrolik Obligaties.

Om Bestaande Vrolik Obligatiehouders in staat te stellen om een geïnformeerde beleggingsbeslissing te kunnen nemen over het al dan niet beleggen in de Nieuwe Vrolik Obligaties ter vervanging van de Vrolik Obligaties die, bij een succesvolle aanbidding van Nieuwe Vrolik Obligaties, Vervroegd worden Afgelost op de Vervroegde Aflossingsdatum, zijn hieronder de verschillen tussen de Vrolik Obligaties en de Nieuwe Vrolik Obligaties opgesomd. Voor zover niet benoemd, zijn de kenmerken en voorwaarden tussen beide beide Obligaties gelijk aan elkaar.

Vrolik Obligaties	Nieuwe Vrolik Obligaties
Aanbod onder Vrijstelling	Aanbod onder goedgekeurd Prospectus
Vaste rente voor een vaste renteperiode van 12 maanden, welke rente voor iedere vaste renteperiode kan worden aangepast. De vaste rente voor de eerste, nu geldende, vaste renteperiode is 4,8%	Vaste rente van 4,8% gedurende gehele Looptijd
Inschrijfperiode 22 mei 2023 tot en met 31 oktober 2023	Inschrijfperiode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024
Doel: aankoop Vrolik	Doel: Vervroegde Aflossing Vrolik Obligaties en herfinanciering intragroepslening aangetrokken van BRXS
Uitgifte doorlopend gedurende inschrijfperiode	Uitgiftedatum : 31 januari 2024, tenzij de Inschrijfperiode wordt verlengd
Aflossingsdatum 22 mei 2038, met mogelijkheid tot kosteloze en boetevrije Vervroegde Aflossing door Uitgevende Instelling	Aflossingsdatum : 31 januari 2039, met mogelijkheid tot kosteloze en boetevrije Vervroegde Aflossing door Uitgevende Instelling
Geen zekerheid	Hypotheekrecht wordt gevestigd op Vrolik ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS die het

	hypotheekrecht houdt ten behoeve van de houders van Nieuwe Vrolik Obligaties
Geen bonusrente	Mogelijkheid tot verkrijgen Bonusrente indien de Uitgevende Instelling daartoe besluit als zij voldoende reserves en liquiditeiten heeft

Indien een Bestaande Vrolik Obligatiehouder wil beleggen in Nieuwe Vrolik Obligaties worden de Vrolik Obligaties die de Bestaande Vrolik Obligatiehouder houdt, vervangen voor het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties waarvoor de Bestaande Vrolik Obligatiehouder zich inschrijft. De betalingsverplichting die de Bestaande Vrolik Obligatiehouder heeft jegens de Uitgevende Instelling ter hoogte van de hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligaties (EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie) vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties waarvoor de Bestaande Vrolik Obligatiehouder zich inschrijft, wordt verrekend met de betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling aan die Bestaande Vrolik Obligatiehouder uit hoofde van de Vrolik Obligaties die Vervroegd worden Afgelost. De opgelopen en nog door de Uitgevende Instelling betaalbare rente op de Vrolik Obligaties worden separaat door de Uitgevende Instelling op de Vervroegde Aflossingsdatum betaald aan de Bestaande Vrolik Obligatiehouder. Bestaande Vrolik Obligatiehouders betalen geen Offering Fee over de Nieuwe Vrolik Obligaties waarvoor zij inschrijven voor zover dat aantal niet het aantal Vrolik Obligaties dat de Bestaande Vrolik Obligatiehouder reeds houdt, overschrijdt.

Indien een Bestaande Vrolik Obligatiehouder zich inschrijft voor minder Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties die de Bestaande Vrolik Obligatiehouder houdt, betaalt de Uitgevende Instelling het verschil op de Vervroegde Aflossingsdatum aan de Bestaande Vrolik Obligatiehouder. De Uitgevende Instelling betaalt geen Offering Fee terug aan Bestaande Vrolik Obligatiehouders met betrekking tot Vrolik Obligaties die Vervroegd worden Afgelost.

Indien een Bestaande Vrolik Obligatiehouder zich inschrijft voor meer Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties dat de Bestaande Vrolik Obligatiehouder houdt, dient de Bestaande Vrolik Obligatiehouder de hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligaties (EUR 95,31) vermeerderd met de Offering Fee (EUR 4,69) per Nieuwe Vrolik Obligatie te betalen aan de Uitgevende Instelling voor het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties dat het huidige aantal Vrolik Obligaties die de Bestaande Vrolik Obligatiehouder houdt, overschrijdt.

1.7.4 Omschrijving Vastgoed Vrolik

1.7.4.1 Selectieproces Vrolik

Voorafgaand aan de koop van Vrolik is een selectieproces doorlopen (u kunt meer lezen hoe een selectieproces in het algemeen is opgebouwd in paragraaf 3.5.1 (*Selecteren Vastgoedobjecten*) van het Registratiedocument). Het selectieproces van Vrolik bestond uit een interne check, die door de Uitgevende Instelling is uitgevoerd. Hierbij hebben wij de waarde van het Vastgoedobject Vrolik, de

huurprijs, het woningwaarderingsstelsel (WWS), de ligging van het Vastgoedobject Vrolik en een financiële check gedaan. Daarnaast hebben wij externe partijen ingeschakeld voor een juridische check (check van de huurovereenkomsten, omzetvergunning, Vereniging van Eigenaren), een bouwinspectie, huurpunctentelling en taxatie. De bouwkundige inspectie is uitgevoerd door Jobse Groep, de juridische check is gedaan door Fisherman advocaten en de taxatie is uitgevoerd door Hein Makelaars.

Vrolik is een Vastgoedobject met een kamervergunning en er is een geldig groepshuurcontract, dit contract en de vergunning zijn in onze selectieprocedure gecheckt door Fisherman Advocaten. Vrolik valt in de vrije verhuur sector en de bruto maandelijkse huurprijs op het moment van de aanbidding is EUR 3.000.

Naast de juridische check is er een bouwkundige inspectie uitgevoerd door Jobse Groep. In de bouwkundige inspectie is gekeken naar werkzaamheden die binnen het budget van de VvE vallen en werkzaamheden die in de toekomst mogelijk zelf uitgevoerd kunnen worden. Op basis van dit rapport hebben wij een meerjarig onderhoudsbudget vastgesteld zodat er gedurende de gehele Looptijd een budget is voor benodigd onderhoud. Een deel van de onderhoudsreserves is met de opbrengsten uit de aanbidding opgebouwd (EUR 6.050) en per maand wordt er uit de bruto huur maandelijks EUR 125 toegevoegd aan deze onderhoudsreserves. Indien er onderhoud nodig is dat niet door de VvE of verzekering gedekt wordt dan wordt het onderhoud betaald uit deze onderhoudsreserves.

Vrolik heeft een actieve VvE en de volgende verzekeringen zijn door de VvE afgesloten: aansprakelijkheidsverzekering, glasdekkingverzekering en het gebouw waarin Vrolik (een appartement) gelegen is, is als geheel verzekerd.

Over het algemeen is er op dit moment schaarste aan verhuur vastgoed met een kamervergunning in stedelijke gebieden, vooral onder studenten, terwijl er wel veel vraag naar is.¹ Vrolik is centraal gelegen nabij de Universiteit van Amsterdam en de Hogeschool van Amsterdam en is verhuurd aan studenten op grond van een omzettingsvergunning. Wij verwachten dat het risico van intrekking van de omzettingsvergunning die ten behoeve van Vrolik is afgegeven voor kamerverhuur aan studenten, klein is gezien de grote schaarste. De vergunning is afgegeven voor een onbepaalde tijd. Wij verwachten dat dit enkel onder zeer bijzondere omstandigheden kan gebeuren, bijvoorbeeld als er meer mensen gebruikmaken van de woning dan is toegestaan onder de vergunning.

In het taxatierapport, dat is opgenomen als Bijlage 2 bij deze Verrichtingsnota, zijn alle relevante details opgenomen die nodig waren voor de onafhankelijke taxateur dhr. H. Hein van Hein Makelaars Team, om Vrolik te kunnen taxeren. Het taxatierapport dateert 1 juni 2023. De inspectie van Vrolik door de taxateur heeft plaatsgevonden op 23 mei 2023. Vrolik is door de taxateur getaxeerd op een leegwaarde van EUR 575.000. De taxatiewaarde in verhuurde staat is EUR 498.000. Er zijn ons geen materiële wijzigingen bekend met betrekking tot Vrolik sinds de datum van taxatie.

¹ [https://universiteitenvannederland.nl/files/documenten/Landelijk%20actieplan%20studentenhuisvesting%202022-2030%20\(Opgemaakt\).pdf](https://universiteitenvannederland.nl/files/documenten/Landelijk%20actieplan%20studentenhuisvesting%202022-2030%20(Opgemaakt).pdf)
- Informatie verwijzend naar Universiteitenvannederland vormt geen deel van dit Verrichtingsnota en is niet door de bevoegde autoriteit (de AFM) gecontroleerd of goedgekeurd tenzij die informatie via verwijzing is opgenomen.

Er bestaat een risico van waardedaling van vastgoed in het algemeen of van Vrolik in het bijzonder omdat de marktwaaarde afhankelijk is van algemene economische ontwikkelingen en marktomstandigheden op de vastgoedmarkt. We verwijzen voor een nadere omschrijving van dit risico naar paragraaf 4.2.1 (*Risico van waardedaling van vastgoed*) in het Registratiedocument. Het risico van waardedaling van Vrolik door op dit moment voorzienbare veranderingen in wet- en regelgeving achten wij beperkt. We kunnen dit echter niet garanderen. Er kunnen immers altijd onvoorzienbare omstandigheden plaatsvinden die een impact hebben op Vrolik. Het risico van waardedaling kan gemitigeerd worden door de voorgenomen periode van 15 jaar waarin wij Vrolik beogen in eigendom te houden. Als wij de grootste en meest recente vastgoedcrisis van Nederland van 2008 meenemen in het risico van waardedaling, is er een trend dat de vastgoedmarkt zich over een langere periode herstelt. Een korte analyse van de vastgoedcrisis van 2008 laat zich als volgt samenvatten:²

- De Nederlandse huizenmarkt bereikte een hoogste peil in het derde kwartaal van 2008 en stortte nadien in door de grote financiële crisis.
- De prijzen voor vastgoed hadden een dieptepunt bereikt in het tweede kwartaal van 2013 (5 jaar later) met een gemiddelde daling van -20,56% vergeleken met het hoogtepunt in 2008.
- Tegen het eerste kwartaal van 2018 stonden de vastgoedprijzen terug gelijk met het hoogtepunt in 2008 (10 jaar later)
- En 15 jaar later (2de kwartaal 2023), stonden de vastgoedprijzen ongeveer +47,43% hoger vergeleken met het hoogtepunt in 2008.

Conclusie: Indien het geval dat er wordt aangekocht op het slechtste moment, vlak voor een vastgoedcrisis, dan kan een pand na 15 jaar die verliezen wegwerken.

1.7.4.2 Aankoop Vrolik

Na de succesvolle afronding van het selectieproces is de koopovereenkomst voor Vrolik getekend op 16 mei 2023. De aankoopprijs van Vrolik was EUR 550.000. De totale bijkomende kosten voor Vrolik staan beschreven in paragraaf 1.7.1. De totale aankoopprijs van Vrolik bestaat uit de aankoopprijs, closing kosten, onderhoudsreserves. Closing kosten zijn vaste kosten die deels bestaan uit de wettelijk vastgestelde overdrachtsbelasting (10,4% van de aankoopprijs van Vrolik) en vooraf vastgestelde kosten voor de leveringsakte bij de notaris. Daarnaast stellen wij ook budget voor onderhoudsreserves vast, waarvan een basis aan het begin is aangelegd uit de opbrengsten van de Vrolik Obligaties en welke maandelijks worden aangevuld uit de bruto huurinkomsten. Voor Vrolik is de hoogte hiervan vastgesteld op basis van de uitkomsten van het onafhankelijke inspectierapport van Jobse Groep van d.d. 2 mei 2023 dit rapport vormt geen onderdeel van dit Prospectus, Beleggers kunnen dit rapport wel raadplegen op onze Website.

Wij hebben ook kosten gemaakt gedurende het selectie- en aankoopproces en hiervoor hebben wij eenmalig een Offering Fee in rekening gebracht, welke in totaal gelijk was aan 5,5% van de aankoopsom

² <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?ts=1690303799443> - Informatie verwijzend naar het CBS vormt geen deel van dit Verrichtingsnota en is niet door de bevoegde autoriteit (de AFM) gecontroleerd of goedgekeurd tenzij die informatie via verwijzing is opgenomen.

van Vrolik. Deze kosten dekken al het werk dat gepaard gaat met de selectieprocedure (inspectiekosten, juridische kosten, het vinden van kredietwaardige huurders, onze werkzaamheden) en de kosten voor het beschikbaar stellen en beheren van de aanbieding van de Vrolik Obligaties op ons Platform). Deze kosten zijn vooraf pro rata in een keer per Vrolik Obligatie in rekening gebracht bij een Belegger bij inschrijving voor een Vrolik Obligatie (EUR 4,69 per Vrolik Obligatie). De Offering Fee maakt geen onderdeel uit van de hoofdsom van de Vrolik Obligatie en wordt niet terugbetaald door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouder op enig moment. De renteberekening is op basis van de totale kosten die de Uitgevende Instelling maakt voor een Vastgoedobject. We verwijzen voor nadere informatie over de renteberekening naar paragraaf 3.1.7.1 (*Vaste Rente*).

Op 19 mei 2023 moest reeds een aanbetaling van 10% (EUR 55.000) voor Vrolik worden gedaan. We hadden op 19 mei 2023 nog geen Vrolik Obligaties aangeboden. Om de aanbetaling op tijd te kunnen doen, hebben wij een renteloze kortlopende intragroepslening ter hoogte van EUR 55.000 verkregen van onze 100% aandeelhouder, BRXS. BRXS heeft als leninggever de aanbetaling rechtstreeks gedaan op de derdenrekening van de notaris namens de Uitgevende Instelling als leningnemer en koper van Vrolik op 19 mei 2023.

Van 22 mei 2023 tot en met 31 oktober 2023 zijn Vrolik Obligaties aangeboden op basis van de Vrijstelling. Deze aanbieding betrof de gehele aankoopsom (EUR 550.000) en de bijkomende kosten (dit zijn de overdrachtskosten, notariskosten, onderhoudsreserves) voor Vrolik (EUR 64.950) en betrof in totaal EUR 614.650. De aanbieding is niet volledig volgeschreven. Per de datum van dit Prospectus zijn er 5.837 Vrolik Obligaties uitgegeven (in hoofdsom EUR 556.324,47). Er is EUR 27.375,53 Offering Fee ontvangen door de Uitgevende Instelling. De totale kosten die we hebben gemaakt in de selectie- en aankoopfase van Vrolik en aanbiedingsproces van Vrolik Obligaties bedroegen EUR 30.250. EUR 12.287,43 daarvan betroffen kosten die gemaakt zijn voor het betrekken van derde partijen voor het selectie-, aankoop- en aanbiedingsproces van Vrolik (externe kosten) en EUR 17.962,57 daarvan betroffen *operating expenses* (interne kosten). Dit zijn kosten die gemaakt zijn voor werkzaamheden en kosten die de Uitgevende Instelling zelf heeft verricht in het selectie-, aankoop- en aanbiedingsproces van Vrolik en Vrolik Obligaties. De Offering Fee die is ontvangen in het kader van de uitgifte van de Vrolik Obligaties was derhalve voldoende om de externe kosten voor het selectie-, aankoop- en aanbiedingsproces van Vrolik volledig te dekken en om (groten)deels de kosten van de interne werkzaamheden te dekken. De resterende *operating expenses* (EUR 2.874,47) kunnen pas volledig gedekt worden indien in deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties ten minste wordt ingeschreven voor 613 Nieuwe Vrolik Obligaties door Beleggers die op dit moment niet (ook) Vrolik Obligaties houden. Met andere woorden: als we in totaal 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen uitgeven waarvan tenminste 613 Nieuwe Vrolik Obligaties die niet dienen ter herfinanciering van de 5.837 uitstaande Vrolik Obligaties.

Op 12 juni 2023 zijn de overdrachtskosten en notariskosten van in totaal EUR 59.490,35 overgemaakt naar de derdenrekening van de notaris. Dit bedrag is betaald met opbrengsten uit de aanbieding van Vrolik Obligaties.

Het restant van de aankoop prijs van EUR 494.109,65 is op 31 augustus 2023 overgemaakt naar de derdenrekening van de notaris. Deze betaling is deels gedaan met de opbrengsten uit de aanbidding van de Vrolik Obligaties en deels uit de opbrengsten van een kortlopende intragroepslening van BRXS ter hoogte van EUR 126.758,11. De aanbidding van Vrolik Obligaties liep door gedurende de inschrijfperiode. De inschrijfperiode is door ons ingekort en liep tot en met 31 oktober 2023. Per 1 november 2023 is in totaal in hoofdsom EUR 556.324,47 opgehaald via de uitgifte van Vrolik Obligaties. De inschrijfperiode is verkort in verband met het voornemen om de reeds uitgegeven Vrolik Obligaties te herfinancieren met de onder dit Prospectus aangeboden Nieuwe Vrolik Obligaties. Hoewel de aanbidding van de Vrolik Obligaties onder de Vrijstelling viel, en derhalve een goedkeuring van die aanbidding niet nodig was, vonden wij het wenselijk om de Vrolik Obligaties te herfinancieren door middel van een aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties onder dit Prospectus.

De uitstaande 5.837 Vrolik Obligaties worden vervroegd afgelost per 1 februari 2024 (de “**Vervroegde Aflossingsdatum**”) met de opbrengsten uit de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. De Vervroegde Aflossingsdatum kan worden verplaatst naar een latere datum indien de Uitgevende Instelling de Inschrijfperiode verlengt en als gevolg daarvan de Uitgiftedatum op een latere datum vaststelt. Bestaande Vrolik Obligatiehouders zijn hierover in overeenstemming met de toepasselijke obligatievoorwaarden schriftelijk in kennis gesteld. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 1.7.3 (*Bestaande Vrolik Obligatiehouders*).

De Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangeboden onder de Obligatievoorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk 3 van deze Verrichtingsnota. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de nadere bijzonderheden zoals vermeld in hoofdstuk 4.

1.7.4.3 Het beheren en verhuren van Vrolik

Vrolik is voor onbepaalde tijd verhuurd onder een groepscontract aan een groep studenten. De maandelijkse bruto huur is EUR 3.000. De Uitgevende Instelling heeft de woning in verhuurde staat aangekocht en voor een deel van het beheer van deze woning is Realite in oktober 2023 aangewezen. Deze partij onderhoudt het contact met de huurders en draagt er zorg voor dat de huurgelden tijdig binnenkomen. Daarnaast heeft deze vastgoedbeheerder in samenspraak met de Uitgevende Instelling het groepshuurcontract voor bepaalde tijd naar onbepaalde tijd overgezet vanaf 1 november 2023. De geldigheid van het groepscontract is gecheckt door Fisherman advocaten gedurende het selectieproces. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 1.7.4.1 (*Selectieproces Vrolik*).

Het huurcontract kan opgezegd worden met inachtneming van een opzegtermijn van een kalendermaand. Als het huurcontract wordt opgezegd door de Uitgevende Instelling, dan zal dit via Realite verlopen. Ook zullen zij namens de Uitgevende Instelling nieuwe kredietwaardige huurders selecteren.

De Uitgevende Instelling is verantwoordelijk voor contact met de VvE, het doen van alle betalingen (gemeentebelastingen, VvE betalingen) en voor reparatieverzoeken voor Vrolik. De verzekering van Vrolik verloopt via de VvE. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 1.7.4.1 (*Selectieproces Vrolik*).

Uit de maandelijkse bruto huurinkomsten van EUR 3.000 worden de volgende kosten ingehouden:

VvE (dit dekt de VvE bijdrage voor onderhoud en de kosten van de woning verzekering)	EUR 169,00
Gemeentebelastingen	EUR 38,00
Vastgoedbeheer	EUR 85,00
Onderhoudsreserves	EUR 125,00
Totale maandelijkse netto huurinkomsten	EUR 2.583,00

Naast de onderhoudsreserves die met een deel van opbrengsten uit de aanbidding van Vrolik Obligaties zijn aangelegd (EUR 6.050), worden de onderhoudsreserves ook maandelijks verder aangevuld met EUR 125,00. Deze onderhoudsreserves zullen worden gebruikt gedurende de gehele Looptijd om groot en klein onderhoud te kunnen uitvoeren dat niet door de VvE en/of de verzekering wordt gedekt. Voor het vastgoedbeheer was EUR 85,00 begroot ten tijde van de initiële aanbidding van de Vrolik Obligaties. De kosten van de vastgoedbeheerder zijn verhoogd en bedragen vanaf oktober 2023 maandelijks EUR 100. Het verschil betalen wij tijdelijk met de inkomsten uit de Offering Fee. De huurprijs is na het overgaan van een bepaalde tijd huurcontract naar onbepaalde tijd huurcontract verhoogd op grond van wettelijke indexatie en vanaf 1 december 2023 is de bruto huurprijs 3.123,00 per maand. Wij kunnen de extra kosten voor het vastgoedbeheer vanaf 1 december 2023 betalen uit de extra bruto huurinkomsten.

Wij houden maandelijks EUR 38 in voor de gemeentebelastingen, wij betalen deze kosten jaarlijks in een keer. De jaarlijkse kosten zijn vastgesteld op EUR 456.

1.8 Aanvullende informatie

1.8.1 Betrokken personen

De volgende personen zijn betrokken bij de uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties:

De Uitgevende Instelling en aanbieder van de Nieuwe Vrolik Obligaties:

Brxs Properties B.V.
Singel 542
1017 AZ Amsterdam
info@brxsproperties.com

De Uitgevende Instelling heeft deze Verrichtingsnota en de andere twee delen van het Prospectus (het Registratiedocument en de Samenvatting) opgesteld.

Accountant

Confinant Audit & Assurance B.V.

Herengracht 452

1017 CA, Amsterdam

<https://www.confinant.nl>

De accountant heeft de tussentijdse financiële informatie van de Uitgevende Instelling voor de periode van 7 februari 2023 (datum van oprichting) tot 14 juli 2023 gecontroleerd. Er is geen andere informatie onderworpen aan een volledige of beperkte accountantscontrole waarvoor een verslag is opgesteld. We verwijzen naar paragraaf 2.3 (*verklaringen van derden*) en bijlage 2 bij het Registratiedocument voor meer informatie.

Juridisch Adviseur

FG Lawyers B.V.

Wanningstraat 6

1071 LB Amsterdam

<https://www.fglawyersamsterdam.com>

De juridisch adviseur heeft ons geadviseerd bij het opstellen van het Prospectus in overeenstemming met de inhoudsvereisten die gelden op grond van de Prospectusverordening en heeft het goedkeuringstraject bij de AFM voor ons begeleid.

Notaris

HVK Stevens

Prins Bernhardplein 200

1097 JB Amsterdam

<https://hvk-stevens.com/>

De notaris heeft ons geholpen bij het opzetten van Stichting Zekerheden BRXS.

1.8.2 Geen rating

Er zijn onafhankelijke bedrijven die kredietwaardigheidsstoetsingen doen en een zogenaamde credit rating of kredietscore toekennen. De Nieuwe Vrolijk Obligaties hebben geen rating en wij zullen ook geen credit rating (laten) toekennen aan deze Nieuwe Vrolijk Obligaties. Het is dan ook extra belangrijk dat u alle informatie in dit Prospectus goed leest en de risico's die worden beschreven in het Prospectus afweegt voordat u een beslissing neemt of u een Obligatielening wenst te verstrekken aan de Uitgevende Instelling.

2 RISICOFACTOREN

Dit hoofdstuk beschrijft belangrijke risico's die specifiek zijn voor de Nieuwe Vrolik Obligaties en belangrijke risico's die invloed kunnen hebben op onze mogelijkheden om u terug te betalen. We hebben alle materiële risicofactoren die op het moment van goedkeuring van deze Verrichtingsnota bij ons bekend zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In het Registratiedocument zijn nog extra risicofactoren opgenomen die specifiek zien op de Uitgevende Instelling. Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn bij de Uitgevende Instelling of waarvan de Uitgevende Instelling momenteel denkt dat ze niet materieel zijn, kunnen in de toekomst ook eenzelfde nadelig effect hebben.

Wanneer zich één of meerdere risico's voordoen, zal dit mogelijk een materieel nadelig effect hebben op het vermogen van de Uitgevende Instelling om op tijd en volledig aan haar verplichtingen uit hoofde van de Nieuwe Vrolik Obligaties te voldoen. In het ergste geval, kunnen wij u als houder van Nieuwe Vrolik Obligaties helemaal niet meer terugbetalen. U kunt dan uw gehele investeren verliezen.

2.1 Risico's met betrekking tot de Nieuwe Vrolik Obligaties

2.1.1 Vervroegde aflossing

Op grond van de Obligatievoorwaarden (waarin de afspraken zijn opgenomen die wij met u maken als u investeert in Nieuwe Vrolik Obligaties) mogen wij de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder aflossen dan aan het einde van de Looptijd. Wij kunnen dit doen als wij dit noodzakelijk of wenselijk vinden. Dit kunnen wij vinden als wij Vrolik bijvoorbeeld tegen gunstige voorwaarden kunnen verkopen voor het einde van de Looptijd. Of als we kosten willen besparen en om die reden de Nieuwe Vrolik Obligaties willen vervangen voor een andere financiering (herfinancieren) of gewoon eerder willen aflossen. Als wij de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder aflossen aan u, betekent dat u als Obligatiehouder uw inleg geheel of gedeeltelijk eerder en op een ander moment ontvangt dan verwacht. Daardoor ontvangt u ook over een kortere periode Rente. U realiseert dan een lager rendement dan u had verwacht op de door u gekochte Nieuwe Vrolik Obligaties. Het kan zijn dat u naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid op zoek wilt om alsnog het verwachte rendement te maken. Het kan zijn dat een nieuwe beleggingsmogelijkheid alleen tegen minder gunstige voorwaarden voor u beschikbaar is op dat moment. Als wij de Nieuwe Vrolik Obligaties herfinancieren, zullen wij Vrolik niet aan het einde van de Looptijd of het moment van terugbetaling verkopen. Er zal dan dus ook geen Bonus Rente beschikbaar zijn. We verwijzen naar paragraaf 3.1.7 (*Rente*) voor meer informatie over de Bonus Rente. In het geval dat de Nieuwe Vrolik Obligaties in het geheel vervroegd worden afgelost, heeft u als Obligatiehouder uitsluitend recht op terugbetaling van uw inleg en de Rente die tot het moment van de Vervroegde Aflossing is opgebouwd. Wij hoeven geen Rente te betalen aan u voor de periode dat u Rente had verwacht maar niet ontvangt doordat wij de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder aflossen. Wij hoeven ook geen boete, vergoeding of andere compensatie aan u te betalen voor misgelopen Rente, Offering Fee of Bonus Rente.

2.1.2 Beperkte verhandelbaarheid

De Nieuwe Vrolik Obligaties zijn slechts beperkt verhandelbaar. De Nieuwe Vrolik Obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt, een mkb-groeimarkt, een multilaterale handelsfaciliteit, een georganiseerde handelsfaciliteit of een vergelijkbaar handelsplatform. Dit betekent dat overdracht van de Nieuwe Vrolik Obligaties slechts beperkt mogelijk zal zijn en er misschien geen koper kan worden gevonden indien u tussentijds één of meer van uw Nieuwe Vrolik Obligaties wilt verkopen. Het kan ook betekenen dat u minder betaald krijgt voor uw Nieuwe Vrolik Obligaties dan u er zelf voor betaald heeft aan ons. Dan maakt u een verlies.

Bovendien kunnen de Nieuwe Vrolik Obligaties alleen worden overgedragen nadat u schriftelijke instemming van ons als schuldenaar onder de Nieuwe Vrolik Obligaties heeft verkregen. De overdrachtsbeperking is opgenomen in de Obligatievoorwaarden.

Als verkopende Obligatiehouder betaalt u aan ons een eenmalige boete in de vorm van een administratievergoeding van 2% van de uitstaande hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligaties die u succesvol overdraagt aan een derde. Deze boete betaalt u aan ons omdat wij het obligatieregister dienen te actualiseren en de administratie dienen bij te houden. De mogelijkheden om voor het einde van de Looptijd uit de Nieuwe Vrolik Obligaties te stappen zijn dus beperkt en kosten geld. Als u uw geld nodig heeft voor het einde van de Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties, kunt u beter niet in de Nieuwe Vrolik Obligaties beleggen. U heeft mogelijk voor een langere tijd geen toegang tot het geld dat u heeft belegd. Het kan zijn dat een derde minder wil betalen voor de Nieuwe Vrolik Obligaties omdat de Nieuwe Vrolik Obligaties minder waard zijn geworden in het economisch verkeer dan de Uitgifteprijs die u betaald heeft voor de Nieuwe Vrolik Obligaties. We verwijzen hiervoor ook naar paragraaf 2.1.3 (*Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren*) van deze Verrichtingsnota.

2.1.3 Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren

De waarde van de Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren als gevolg van een veranderende markttrente (renterisico) of door het afnemen van onze kredietwaardigheid (debiteurenrisico). We verwijzen in dat kader ook naar paragraaf 4.1.1 (*Beperkt eigen vermogen Uitgevende Instelling*) in het Registratiedocument. Als de markttrente hoger wordt dan op het moment dat wij de Nieuwe Vrolik Obligaties aanbieden, kan de waarde van de Nieuwe Vrolik Obligaties in het economisch verkeer lager komen te liggen. Ook kan onze kredietwaardigheid afnemen waardoor het risico dat wij niet of niet geheel aan onze betalingsverplichtingen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen voldoen, wordt ingecalculeerd door een koper van een Nieuwe Vrolik Obligatie. Dat betekent dat u waarschijnlijk minder betaald krijgt voor uw Nieuwe Vrolik Obligaties dan u zelf betaald heeft aan ons als u één of meer Nieuwe Vrolik Obligaties verkoopt voor het einde van de Looptijd. Het kan ook dat u door de waardeverandering mogelijk geen koper kan vinden die uw Nieuwe Vrolik Obligaties wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde ervan.

2.1.4 Geen garantie tot Bonus Rente

Naast de Rente die we betalen op de Nieuwe Vrolik Obligaties, is er een mogelijkheid dat er een tussentijdse Bonus Rente wordt uitgekeerd. Deze Bonus Rente kan gedurende de Looptijd eens of meerdere keren worden uitgekeerd indien wij voldoende vrije reserves hebben en het prudent achten een Bonus Rente uit te keren aan *al* onze Obligatiehouders (en dus niet alleen aan de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders).

Bij het uitkeren van een Bonus Rente zullen wij alle Obligatiehouders gelijk behandelen in de zin dat alleen een Bonus Rente wordt uitgekeerd indien dit aan alle Obligatiehouders kan worden gedaan. Dit kunnen wij alleen doen als wij voldoende liquiditeit hebben nadat wij aan onze financiële verplichtingen hebben voldaan, zoals het betalen van kredietverstrekkers, de Rentebetalingen aan alle Obligatiehouders en het betalen van onderhoudskosten. Wij zijn voor de financiering van al ons Vastgoedobjecten, waaronder ook Vrolik, afhankelijk van derden en onze eigen liquiditeit is minimaal en op moment van goedkeuring van dit Prospectus niet voldoende om een Bonus Rente te kunnen uitkeren aan alle Obligatiehouders.

Een Bonus Rente *kán* worden toegekend, maar wij garanderen niet dat een Bonus Rente wordt toegekend.

2.1.5 Risico materiële wijzigingen Obligatievoorwaarden

Wij kunnen de Obligatievoorwaarden eenzijdig, zonder toestemming van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders, aanpassen indien het wijzigingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het wijzigingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard en deze wijzigingen de belangen van u niet onredelijk schaden. Voor voorbeelden verwijzen we u naar paragraaf 3.1.18 (*Wijzigen van de Obligatievoorwaarden*). Alle andere wijzigingen van de Obligatievoorwaarden zijn van materiële aard indien en voor zover zij rechtstreeks impact hebben op u als Obligatiehouder, uw Obligaties en uitbetalingen. Voorbeelden van materiële wijzigingen van de Obligatievoorwaarden zijn: het aangaan van een hypothecaire lening en/of een kredietlijn en het vestigen van Zekerheidsrechten ten gunste van derde-kredietverstrekker na de Uitgiftedatum. Materiële wijzigingen behoeven een goedkeurend besluit van de vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders. Elke Nieuwe Vrolik Obligatiehouder kan stemmen. Om een wijziging voor iedereen te kunnen doorvoeren is er een gekwalificeerd besluit nodig. Om tot een gekwalificeerd besluit te komen is er een meerderheid van 3/4 gedeelte van de uitgebrachte stemmen van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders in een vergadering waarin ten minste 3/4 gedeelte van het totaal aantal uitstaande Nieuwe Vrolik Obligaties een stem heeft uitgebracht nodig. Als u niet stemt, of als u niet voor stemt maar toch een gekwalificeerd besluit genomen wordt, is deze materiële wijziging van de Obligatievoorwaarden ook voor u van toepassing zijn, ongeacht of het voor u ongunstig is.

2.2 Risico's met betrekking tot het Vastgoedobject Vrolik

In aanvulling op de risicofactoren die zijn omschreven in paragraaf 4.2 (*Risico's met betrekking tot het vastgoed*) van het Registratiedocument die evenzo voor Vrolik gelden, wijzen wij u op de volgende specifieke aanvullende risico's voor Vrolik.

2.2.1 Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten

Vrolik heeft een omzettingsvergunning voor 4 onzelfstandige woonruimtes. Deze omzettingsvergunning is verkregen in juni 2018 van de Gemeente Amsterdam. Het kan zijn dat door veranderende regelgeving binnen de Gemeente Amsterdam de omzettingsvergunning eenzijdig wordt ingetrokken of eenzijdig wordt gewijzigd. Als dit gebeurt, betekent dit dat wij Vrolik niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kunnen verhuren. Dit kan voor een deel of voor de gehele Looptijd van de Obligatielening zo zijn. We hebben dan minder inkomsten dan we nu verwachten op het moment van aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties. In dat geval kan het zo zijn dat wij u pas later kunnen betalen of dat wij u niet of niet helemaal kunnen terugbetalen. We verwijzen u ook naar de risicofactor in paragraaf 4.1.2 (*Risico van wijzigende wet- en regelgeving*) in het Registratiedocument waarin is omschreven dat veranderende wet- en regelgeving grote gevolgen kunnen hebben voor onze terugbetalingsmogelijkheden. In de risicofactor in paragraaf 4.2.4. (*Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten*) in het Registratiedocument wordt ook verduidelijkt dat de introductie van een vergunningplicht of het vervallen van een bestaande vergunning erin resulteert dat wij minder inkomsten hebben dan verwacht met als gevolg dat we mogelijk niet of niet tijdig aan onze betalingsverplichtingen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen voldoen.

2.2.2 Risico tegenvallende huurinkomsten en hogere kosten

De huurinkomsten en beheer- en overige kosten voor Vrolik kunnen sterk tegenvallen waardoor onze financiële positie zelfs negatief kan zijn en het kan zijn dat wij daarnaast niet voldoende liquiditeit hebben, waardoor wij niet of niet geheel kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen aan u uit hoofde van de Nieuwe Vrolik Obligaties. Op dit moment is de Uitgevende Instelling nog in een start-up fase waarbij alleen Vrolik en Keyser eigendom zijn van de Uitgevende Instelling. Onze huurinkomsten zijn op dit moment nog zeer beperkt waardoor tegenvallende huurinkomsten en tegenvallende kosten een directe impact heeft op onze terugbetaalcapaciteit. We hebben beperkte inkomstenbronnen en door onze wens om een interessant aanbod van Nieuwe Vrolik Obligaties te doen, besteden wij een groot deel van onze voornaamste inkomstenbron, de huurinkomsten, aan Rente die betaalbaar is op de Nieuwe Vrolik Obligaties. We verwijzen in dit kader ook naar paragraaf 4.1.1 (*Beperkt eigen vermogen Uitgevende Instelling*) in het Registratiedocument. We beogen om meerdere Vastgoedobjecten te kopen en te verhuren, waardoor we een buffer kunnen opbouwen uit de huurinkomsten van de verschillende

Vastgoedobjecten. Als wij niet of niet tijdig kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen onder de Nieuwe Vrolik Obligaties hebben wij een periode van 6 maanden om deze situatie zelf te herstellen. Als er na deze periode geen oplossing is, dan kan het hypotheekrecht op Vrolik door Stichting Zekerheden BRXS worden uitgewonnen ten behoeve van de houders van Nieuwe Vrolik Obligaties. Het kan zijn dat de opbrengsten van uitwinning door verkoop van Vrolik nog steeds niet genoeg zijn om u volledig af te lossen. Het kan zijn dat u een verlies maakt omdat wij u blijvend niet volledig (hoofdsom en opgelopen Rente) kunnen terugbetalen.

3 OBLIGATIEVOORWAARDEN

3.1 Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden

Tussen 22 mei en 31 oktober 2023 hebben wij Vrolik Obligaties aangeboden op grond van de Vrijstelling. We hebben besloten de Vrolik Obligaties vroegtijdig af te lossen met de opbrengsten van de Nieuwe Vrolik Obligaties die we aanbieden onder dit goedgekeurde Prospectus. De Bestaande Vrolik Obligatiehouders krijgen, net als andere beleggers, Nieuwe Vrolik Obligaties aangeboden onder dit Prospectus. We verwijzen naar paragraaf 1.7 (*Redenen voor de aanbieding en omschrijving Vastgoedobject Vrolik*) voor meer informatie over deze herfinanciering van de Vrolik Obligaties. Deze Obligatievoorwaarden zijn van toepassing op de Nieuwe Vrolik Obligaties.

3.1.1 Type effecten

Voor de herfinanciering van Vrolik bieden wij 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties aan met een denominatie van EUR 95,31. De kosten (Offering Fee) per Nieuwe Vrolik Obligatie bedragen EUR 4,69. De minimale inleg is dus EUR 100 per Belegger bestaande uit de denominatie van de Nieuwe Vrolik Obligatie van EUR 95,31 vermeerderd met de Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie. Bestaande Vrolik Obligatiehouders hebben reeds de Offering Fee van EUR 4,69 per Vrolik Obligatie voor de aan hen uitgegeven Vrolik Obligaties betaald. Zij hoeven niet opnieuw een Offering Fee voor Nieuwe Vrolik Obligaties te betalen voor zover het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties niet het aantal door een Bestaande Vrolik Obligatiehouder overschrijdt. Dat betekent dat nieuwe Beleggers EUR 100 per Nieuwe Vrolik Obligatie betalen en Bestaande Vrolik Obligatiehouders die het aanbod voor Nieuwe Vrolik Obligaties hebben aanvaard EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie tot het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties dat hun huidige aantal Vrolik Obligaties niet overschrijdt. Als een Bestaande Vrolik Obligatiehouder zich inschrijft voor meer Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties dat de Bestaande Vrolik Obligatiehouder houdt op de Uitgiftedatum, dan betaalt de Bestaande Vrolik Obligatiehouder ook EUR 100 per extra Nieuwe Vrolik Obligatie. Betaling vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 4.1.5 (*Wijze van en termijnen voor betaling en levering van de Nieuwe Vrolik Obligaties*). Voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders wordt hun betalingsverplichting voor Nieuwe Vrolik Obligaties verrekend met de betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling in verband met de Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties.

De Nieuwe Vrolik Obligaties zijn effecten zonder aandelenkarakter. In dit hoofdstuk leest u meer over de Obligatievoorwaarden die van toepassing zijn op de Nieuwe Vrolik Obligaties.

De ISIN van de Nieuwe Vrolik Obligaties is NL0015001SH4.

3.1.2 Doelstelling uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties

Met de opbrengsten van de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties lossen wij de Obligatielening uit hoofde van de Vrolik Obligaties vervroegd af en zullen wij de kortlopende intragroepslening van BRXS terugbetalen.

De uitstaande hoofdsom onder de Vrolik Obligaties bedraagt per de Vervroegde Aflossingsdatum bedraagt EUR 556.324,47. De opgelopen maar nog niet betaalde Rente over de Vrolik Obligaties bedraagt per 1 januari 2024 (de beoogde Vervroegde Aflossingsdatum): EUR 6,983.23. Dit kan anders zijn indien de Vervroegde Aflossingsdatum naar een latere datum wordt verplaatst indien de Uitgevende Instelling besluit om de Inschrijfperiode te verlengen met als gevolg een verplaatsing van de Uitgiftedatum naar een latere datum. In overeenstemming met de toepasselijke voorwaarden op de Vrolik Obligaties zal de Uitgevende Instelling de Rente binnen de overeengekomen betaaltermijnen op kwartaalbasis voldoen. De Rente loopt tot de datum van Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties.

De kortlopende renteloze intragroepslening verschuldigd aan BRXS B.V. door de Uitgevende Instelling bedraagt EUR 58.325,53.

3.1.3 Wetgeving

Deze Nieuwe Vrolik Obligaties zijn gecreëerd onder Nederlands recht. Deze Nieuwe Vrolik Obligaties en deze Obligatievoorwaarden alsmede alle niet-contractuele rechten en verplichtingen die voortvloeien uit of verband houden met deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze Nieuwe Vrolik Obligaties, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan en geschillen over niet-contractuele verplichtingen daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

3.1.4 Obligaties op naam

Deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven voor de herfinanciering van Vrolik Obligaties en zijn op naam en deze Nieuwe Vrolik Obligaties zullen niet worden belichaamd in een fysiek stuk. Wij houden een Obligatieregister bij waarin wij kunnen zien wie in deze Serie Nieuwe Vrolik Obligaties heeft belegd en wat het aantal hiervan is. Deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden niet in girale vorm uitgegeven zoals bedoeld in de Wet giraal effectenverkeer.

3.1.5 Munteenheid

Deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven in euro (€ of EUR).

3.1.6 Rangorde van de Nieuwe Vrolik Obligaties en aan Nieuwe Vrolik Obligaties verbonden rechten

Indirect, via de parallelle schuld die is overeengekomen tussen de Uitgevende Instelling en Stichting Zekerheden BRXS en welke parallelle schuld altijd exact gelijk is aan de totale Obligatielening onder de Nieuwe Vrolik Obligaties, hebben de Nieuwe Vrolik Obligaties een senior positie ten opzichte van concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling, zoals BRXS B.V. uit hoofde van enige intragroepslening. Dit komt omdat een hypotheekrecht wordt gevestigd op Vrolik ten gunste van de Stichting Zekerheden BRXS tot zekerheid van betaling door ons van de parallelle schuld aan Stichting Zekerheden BRXS. Op grond van haar statuten treedt Stichting Zekerheden BRXS op in het belang van de houders van de Obligatielening die gespiegeld is met de parallelle schuld. Voor het hypotheekrecht op Vrolik betreft dat de houders van Nieuwe Vrolik Obligaties. Dit is een juridische structuur om ervoor te zorgen dat Stichting Zekerheden BRXS ten behoeve van alle houders van Nieuwe Vrolik Obligaties gezamenlijk één hypotheekrecht met een gelijke rang kan verkrijgen van de Uitgevende Instelling. Als wij niet op tijd, niet geheel of helemaal niet voldoen aan onze betalingsverplichtingen aan u onder de Nieuwe Vrolik Obligaties, kan Stichting Zekerheden BRXS het hypotheekrecht op Vrolik uitwinnen. Stichting Zekerheden BRXS kan dat pas doen als wij gedurende een herstelperiode van 6 maanden niet alsnog hebben kunnen nakomen. In geval van insolventie van de Uitgevende Instelling, heeft Stichting Zekerheden BRXS, als hypotheeknemer, het recht van parate executie. Dat betekent dat het Vastgoedobject Vrolik verkocht wordt en dat uit de verkoopopbrengsten de houders van Nieuwe Vrolik Obligaties worden betaald nadat de kosten die Stichting Zekerheden BRXS heeft moeten maken om het hypotheekrecht uit te winnen van die verkoopopbrengsten zijn afgetrokken. Een eventueel overschot aan verkoopopbrengsten, nadat eerst Stichting Zekerheden BRXS en houders van Nieuwe Vrolik Obligaties zijn betaald en daarna alle eventuele concurrente schuldeisers zijn betaald, komt toe aan de Uitgevende Instelling. We verwijzen naar paragraaf 3.4.1 (*Zekerheidsrechten ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS en parallelle schuld*) in het Registratiedocument voor een meer gedetailleerde uitleg over de parallelle schuld.

Gedurende de Looptijd van deze Nieuwe Vrolik Obligaties heeft u recht op een vaste Rente. Wij moeten deze betaling voldoen uit ons positieve algehele inkomsten. We verwijzen voor een omschrijving van de Rente, de berekening van de Rente, de Renteperiode, Rente Vervaldata en een eventuele Bonus Rente naar paragraaf 3.1.7 (*Rente*). We benadrukken dat u gedurende de Looptijd van deze Nieuwe Vrolik Obligaties geen recht hebt op een Bonus Rente, dit is alleen een mogelijkheid. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.1.7.4 (*Bonus Rente*).

Wij moeten de hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligatie uiterlijk op 31 januari 2039 aan u aflossen, tezamen met de opgelopen en nog niet betaalde Rente. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.1.8 (*Vervroegde Aflossing*). U heeft geen recht om vervroegd uit de Nieuwe Vrolik Obligaties te stappen en wij kunnen u niet helpen als u dat toch wilt. De mogelijkheden voor u om vervroegd uit te stappen zijn beperkt. Dit kan alleen door de Nieuwe Vrolik Obligatie te verkopen aan een derde en u moet aan ons een boete betalen als u hiervoor kiest. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.1.13 (*Beperkte*

verhandelbaarheid van de Nieuwe Vrolik Obligaties). Wij hebben wel het recht om kosteloos de Nieuwe Vrolik Obligaties vervroegd af te lossen als wij dat wensen. We zijn dan geen boete aan u verschuldigd.

Voor materiële wijzigingen in deze Obligatievoorwaarden wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld en krijgt u de kans om hierover te stemmen. Een gekwalificeerd besluit kan alleen genomen worden krachtens een besluit van een meerderheid van 3/4 gedeelte van de uitgebrachte stemmen van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders in een vergadering waarin ten minste 3/4 gedeelte van het totaal aantal uitstaande Nieuwe Vrolik Obligaties een stem heeft uitgebracht. Als u niet stemt of als u tegen stemt kan er alsnog een gekwalificeerd besluit worden genomen. Die materiële wijziging van de Obligatievoorwaarden geldt dan toch ook voor u. Er kunnen dan voor u nieuwe materiële wijzigingen gelden die u ongunstig vindt, maar u kunt hier dan niks meer aan doen. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.1.17 (*Wijzigen van de Obligatievoorwaarden*).

3.1.7 Rente

3.1.7.1 Vaste Rente

Voor de Nieuwe Vrolik Obligaties geldt een vaste nominale Rente van 4,8% op jaarbasis gedurende gehele Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties.

Wij berekenen de Rente op basis van de kosten die wij als Uitgevende Instelling hebben gemaakt voor Vrolik. De totale kosten waarop de Renteberekening is gebaseerd bedragen afgerond EUR 645.000. Een deel van die kosten dekken wij met de opbrengsten van de aanbidding van de obligaties (EUR 614.750) en een deel van die kosten dekken wij met de opbrengsten van de Offering Fee (EUR 30.250). Bij het einde van de Looptijd of bij vervroegde aflossing betalen wij alleen de Hoofdsom op de obligaties terug (afgerond EUR 614.750 in geval van uitgifte van 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties) en eventueel nog verschuldigde Rente.

Naast de interne en externe kosten in het aankoop selectieproces voor Vrolik (wij verwijzen hiervoor naar paragrafen 1.7.4.1 (*Selectieproces Vrolik*)), heeft de Uitgevende Instelling ook kosten gedurende de gehele Looptijd van de Obligatielening van Vrolik (o.a. licentiekosten voor continue toegang Platform, bijhouden Database, beheren toegang Accounts voor Obligatiehouders, het uitvoeren van betalingen). Dit zijn kosten die worden betaald uit de Offering Fees die eenmalig in rekening wordt gebracht bij het succesvol toekennen van Obligaties aan een Obligatiehouder in plaats van gespreid gedurende de gehele Looptijd. Voor zover de inkomsten uit Offering Fees die wij ontvangen bij aanbiedingen van Obligaties, zoals de Nieuwe Vrolik Obligaties, niet toereikend zijn om deze kosten te dragen, zullen deze operating expenses (interne kosten) worden betaald uit andere inkomsten van de Uitgevende Instelling (zoals hogere huurinkomsten) of (tijdelijk) niet worden betaald.

3.1.7.2 Renteberekening

In de berekening van de Rente wordt rekening gehouden met de op de Uitgiftedatum bekende netto huurinkomsten op Vrolik (zijnde de bruto huurinkomsten verminderd met de maandelijkse kosten voor Vrolik) en wordt afgezet tegen de totale kosten die wij hebben gemaakt voor de aankoop van Vrolik (EUR 644.900). We verwijzen voor een nadere uitleg van die totale kosten naar paragraaf 3.1.7.1 (*Vaste Rente*).

De berekening ziet er als volgt uit:

- EUR 3.000 (maandelijkse kale huur) - EUR 417 (maandelijkse kosten*) = EUR 2.583 (netto huur per maand)
- EUR 2.583 (netto huur per maand) * 12 = EUR 30.996 (netto huur per jaar)
- EUR 30.996 (netto huur per jaar) / EUR 644.900 (totale kosten gemaakt voor Vrolik) = 4,80% (vaste rente per jaar gedurende de gehele Looptijd).

* De maandelijkse kosten van Vrolik zijn:

- Onderhoudsreserve van EUR 125. Deze maandelijkse toevoeging aan de onderhoudsreserves voor Vrolik is in aanvulling op de onderhoudsreserve van EUR 6.050 die aankoop van Vrolik is aangehouden uit de opbrengsten van de aanbidding van de Vrolik Obligaties. Deze EUR 6.050 is onderdeel van de totale hoofdsom onder de Obligatielening die aangetrokken is ten behoeve van het financieren van Vrolik. De onderhoudsreserves dienen als buffer voor de mogelijke onderhoudswerkzaamheden van Vrolik. Deze buffer zal gebruikt worden voor zover de Vereniging van Eigenaren en/of de verzekering het onderhoud niet of niet volledig dekt;
- Beheervergoeding van EUR 85. Met dit bedrag wordt de externe vastgoedbeheerder betaald;
- Stadsbelastingen van EUR 38. Dit is een vergoeding voor de betaling van de verschillende kosten zoals onroerendezaakbelasting en waterschapsbelasting;
- Bijdrage aan Vereniging van Eigenaren (VvE) van EUR 169 die in rekening wordt gebracht voor Vrolik.

Hoewel de Rente wordt berekend op basis van de verwachte netto huurinkomsten op Vrolik, zijn de betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling niet direct gekoppeld aan Vrolik. Wanneer de Uitgevende Instelling Obligaties, zoals de Nieuwe Vrolik Obligaties, uitgeeft of een andere financiering aantrekt of verplichtingen aangaat, zijn dit generieke (terug)betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling. Met andere woorden: indien de huurinkomsten uit Vrolik tegenvallen, heeft de Uitgevende Instelling weliswaar minder inkomsten uit Vrolik, maar betekent dat niet direct dat de Uitgevende Instelling haar verplichtingen uit hoofde van de Nieuwe Vrolik Obligaties niet kan nakomen. De Uitgevende Instelling heeft immers ook andere inkomsten, zoals de Offering Fee, de beheervergoeding en de huurinkomsten uit andere Vastgoedobjecten. Zo kunnen hogere huurinkomsten uit een ander Vastgoedobject, eventuele tegenvallende huurinkomsten uit Vrolik compenseren. Maar dit kan ook andersom; hogere huurinkomsten uit Vrolik kunnen door de Uitgevende Instelling aangewend worden

op een wijze die wij goed en prudent achten. Deze extra inkomsten kunnen bijvoorbeeld worden aangewend om onvoorziene kosten in andere Series Obligaties te dekken, om tijdelijk de Rente uit een andere Serie Obligaties te kunnen betalen, om een aanbetaling te doen voor een nieuw Vastgoedobject of om tussentijds een Bonus Rente uit te keren (zie hieronder).

3.1.7.3 Renteperiode en Rente Vervaldagen

Deze Nieuwe Vrolik Obligaties zijn rentedragend vanaf het moment van de Uitgiftedatum.

Deze Rente wordt per kwartaal uitbetaald. De Renteperiode is derhalve een kwartaal, zij het dat de eerste Renteperiode korter is en loopt vanaf de Uitgiftedatum tot en met 31 maart 2024.

Om de kwartaalbetaling te berekenen kunt u deze formule gebruiken: totale inleg (incl. de kosten per obligatie) x vaste rente x (dagen/365) = kwartaalbetaling.

Een concreet voorbeeld ter illustratie: uw totale inleg bedraagt EUR 1.000, de vaste rente is 4,8%, dan is de uitbetaling voor een kwartaal (met 92 dagen): $\text{EUR } 1.000 \times 4,8\% \times (92 / 365) = \text{EUR } 12,10$ op kwartaalbasis.

De Rente wordt achteraf per kwartaal betaalbaar op de vierde werkdag van het kwartaal, volgend op de voorliggende Renteperiode ("**Rente Vervaldag**"). Wij betalen het eerste kwartaal na Uitgiftedatum uit op 4 maart 2024. Deze Rente ziet dan op de periode van de Uitgiftedatum tot en met 31 maart 2024. Deze eerste uitbetaling is geen volledig kwartaal als de Uitgiftedatum op een andere datum dan 1 januari 2024 is. De volgende betalingen vinden plaats op 4 juli 2024 voor de periode van 1 april 2024 tot en met 30 juni 2024, op 4 oktober 2024 voor de periode van 1 juli 2024 tot en met 30 september 2024 en op 6 januari 2025 voor de periode van 1 oktober 2024 tot en met 31 december 2024.

Wij zullen de verschuldigde Rente op de Nieuwe Vrolik Obligaties betalen door middel van overmaking op de bankrekening die u in uw Account hebt opgegeven.

Let op: Als de betaalbare kwartaal Rente aan u als Obligatiehouder minder dan 1 EUR bedraagt in een bepaalde Renteperiode, dan zal deze Rente niet worden uitbetaald eerder dan wanneer deze betaalbare Rente aan u het bedrag van 1 EUR overschrijdt. In deze gevallen zal u daarvan tijdig op de hoogte worden gesteld in uw Account.

3.1.7.4 Bonus Rente

Naast de vaste Rente gedurende de Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties, kunnen Obligatiehouders ook mogelijk een Bonus Rente ontvangen gedurende de Looptijd indien wij voldoende vrije reserves hebben en het prudent achten om een Bonus Rente uit te keren aan alle Obligatiehouders.

Het kan zijn dat wij gedurende de Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties als entiteit voldoende liquiditeit hebben, omdat er meer opbrengsten zijn dan kosten nadat wij aan al onze betalingsverplichtingen aan al onze crediteuren, waaronder de houders van Nieuwe Vrolik Obligaties,

hebben voldaan. Als dit het geval is dan kunnen wij besluiten tot het uitkeren van een Bonus Rente uit onze vrije reserves. Als hiertoe wordt besloten, dan zullen wij alle Obligatiehouders (ongeacht in welke Serie Obligaties zij hebben belegd) gelijk behandelen in de zin dat alleen een Bonus Rente wordt uitgekeerd indien dit aan alle Obligatiehouders kan worden gedaan. De Bonus Rente kan wel verschillen per Serie Obligaties. Dit komt omdat de Bonus Rente in verhouding zal staan tot de vaste Rente die geboden is per Serie Obligaties. Met andere woorden, voor de Nieuwe Vrolik Obligaties met betrekking tot Vrolik geldt een vaste Rente van 4,8%. Voor een andere Serie Obligaties kan bijvoorbeeld een Rente van 3,5% worden geboden. Als wij vrije reserves hebben en besluiten tot het uitkeren van een Bonus Rente, dan ontvangen de houders van de Nieuwe Vrolik Obligaties een iets hogere Bonus Rente dan de houders van Obligaties in de Serie Obligaties met een lagere Rente.

Wij kunnen niet van tevoren vaststellen of een Bonus Rente uitgekeerd zal worden en hoe vaak dit zal zijn.

Als wij besluiten een Bonus Rente uit te keren, dan zullen wij alle bestaande Obligatiehouders via email op de hoogte stellen.

3.1.7.5 Finaal rendement

Het finale rendement kan pas aan het einde van de Looptijd van deze Obligatielening definitief vastgesteld worden. Het verwachte gemiddelde jaarlijkse rendement op de Nieuwe Vrolik Obligaties indien enkel de jaarlijkse Rente van 4,8% wordt betaald gedurende Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties, er geen Bonus Rente wordt betaald en de Belegger enkel de kosten voor de Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie maakt gedurende de periode dat de Belegger Nieuwe Vrolik Obligaties houdt, is 4,16%.

Het finale rendement is de betaalde jaarlijkse Rente (4,8% gedurende de gehele Looptijd) vermeerderd met de eventueel betaalde Bonus Rente verminderd met de door de Belegger gemaakte kosten. Per obligatie betreffen deze kosten in ieder geval EUR 4,69 Offering Fee. Een Belegger kan aanvullende kosten maken, zoals de administratievergoeding van 2% over de uitstaande hoofdsom van de obligatie bij verkoop van de obligatie voor einde Looptijd. Het finale rendement kan voorts beïnvloed worden door de waarde van de obligatie gedurende de Looptijd. We verwijzen hiervoor naar de risicofactoren, en in het bijzonder risicofactor 2.1.3 (*Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Nieuwe Vrolik Obligaties kan fluctueren*).

De Nieuwe Vrolik Obligaties houden op Rente te dragen met ingang van de Aflossingsdatum of de datum waarop Vervroegde Aflossing plaatsvindt. Indien de datum van Vervroegde Aflossing niet samenvalt met een Rente Vervaldag zal de nog verschuldigde Rente over de lopende Renteperiode naar rato worden betaald op de datum van Vervroegde Aflossing.

3.1.8 (Vervroegde) Aflossing

De Looptijd van Nieuwe Vrolik Obligaties start op de Uitgiftedatum van 31 januari 2024 en eindigt op de Aflossingsdatum op 31 januari 2039. De Obligatielening zal uiterlijk op de Aflossingsdatum worden afgelost. Aflossing vindt plaats door een eenmalige overboeking naar de bankrekening van een Obligatiehouder. Een Obligatiehouder dient er zelf voor te zorgen dat het bankrekeningnummer in het Account correct is. Na Aflossing ontvangt een Obligatiehouder het finale overzicht van het aflossingsbedrag, de betaalde Rente en eventueel betaalde Bonus Rente.

Gedurende de Looptijd wordt niet afgelost op de Nieuwe Vrolik Obligaties behalve in het geval van het overlijden van een Nieuwe Vrolik Obligatiehouder of bij Vervroegde Aflossing.

Wij hebben het recht om gebruik te maken van de Vervroegde Aflossing van deze Obligatielening. Indien wij geen gebruik maken van een Vervroegde Aflossing dan lossen wij op de Aflossingsdatum uit de opbrengsten van de verkoop van Vrolik de Obligatielening af aan de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders vermeerderd met de opgelopen nog niet betaalde Rente tot de Aflossingsdatum en eventueel met een Bonus Rente.

Indien wij wel gebruikmaken van een Vervroegde Aflossing, dan kunnen wij dit kosteloos doen. Wij zullen u per post of e-mail laten weten als wij dit doen ("**Schriftelijke Kennisgeving**"), wat de datum van Vervroegde Aflossing is en eventueel andere bijzonderheden die voor u van belang zijn. Een Vervroegde Aflossing zal zijn vermeerderd met de opgelopen nog niet betaalde Rente tot de Vervroegde Aflossingsdatum en eventueel met een Bonus Rente.

Bovenstaande bepalingen met betrekking tot de (Vervroegde) Aflossing zijn het uitgangspunt. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin wij deze Obligatielening niet, niet geheel of niet tijdig kunnen aflossen. U kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

3.1.9 Niet-nakoming en verjaring

De huurinkomsten en beheer- en overige kosten voor Vrolik kunnen sterk tegenvallen of negatief zijn waardoor wij niet of niet geheel kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen aan u op grond van deze Obligatievoorwaarden. In zulke gevallen hebben wij een periode van 6 maanden om deze situatie zelf te herstellen alvorens wij geacht worden te wanpresteren. Het Zekerheidsrecht (een hypotheekrecht op Vrolik) dat ten behoeve van houders van Nieuwe Vrolik Obligaties zal worden gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS kan niet worden uitgewonnen tot na afloop van deze herstelperiode van 6 maanden, tenzij eerder blijkt dat wij blijvend niet in staat zijn om aan onze verplichtingen te voldoen.

Indien wij niet, niet geheel of niet tijdig kunnen voldoen aan onze betalingsverplichtingen aan u dan zullen wij u hiervoor uiterlijk vijf (5) werkdagen voorafgaand aan de betreffende Rente- of Aflossingsdatum via e-mail berichten.

De administratie die wij bijhouden (in de Database) is leidend voor het leveren van bewijs voor betaling van Rente, eventuele Bonus Rente en Aflossing aan u, met uitzondering van tegenbewijs te leveren door u.

Nieuwe Vrolik Obligatiehouders kunnen hun Nieuwe Vrolik Obligaties gratis inzien via hun persoonlijke Account op het Platform.

Uw recht op Aflossing en op Rente verjaart vijf jaar nadat u het recht heeft gekregen de Obligatielening en/of de Rente op te eisen. Dat betekent dat als wij u niet op tijd geheel of gedeeltelijk betalen wat wij aan u zijn verschuldigd, u dat van ons kunt vorderen tot vijf jaar nadat het recht ontstond dat u het verschuldigde bij ons kon opeisen. Uw vordering op ons tot terugbetaling van de Obligatielening verjaart vijf jaar na de Aflossingsdatum (of de datum van Vervroegde Aflossing) en uw vordering op ons tot betaling van de Rente verjaart telkenmale vijf jaar na de betreffende Rente Vervaldag. U kunt voorkomen dat uw vorderingen verjaren door een stuitingsbrief te sturen of door een rechtszaak tegen ons te beginnen. Als wij niet op tijd geheel of gedeeltelijk betalen wat wij aan u verschuldigd zijn en we dit niet binnen een periode van 6 maanden herstellen, kan Stichting Zekerheden BRXS het hypotheekrecht op Vrolik uitwinnen en de netto verkoopopbrengsten verdelen onder de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders. Als die verkoop niet voldoende opbrengt, houdt u een vordering op ons die verjaart nadat vijf jaren zijn verstreken nadat u het recht kreeg om het verschuldigde op te eisen.

3.1.10 Verzuim en opeisbaarheid

Ongeacht het bepaalde in paragraaf 3.1.9 (*Niet-nakoming en verjaring*) kunt u de nog uitstaande (niet-betaalde) hoofdsom en opgelopen Rente, direct opeisen, en de Stichting Zekerheden BRXS kan direct overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht op Vrolik, indien en zodra de Uitgevende Instelling:

- in staat van faillissement wordt verklaard;
- haar eigen faillissement aanvraagt, of
- surseance van betaling aanvraagt of wordt verleend.

Opeisbaarheid van de nog uitstaande (niet-betaalde) hoofdsom en opgelopen Rente in de situaties hierboven genoemd is mogelijk, onverminderd eventuele wettelijke rechten van u op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van de Uitgevende Instelling.

Als zich één van bovenstaande gebeurtenissen voordoet dan zijn wij zonder ingebrekestelling in verzuim voor deze Obligatielening en informeren wij u hierover via e-mail.

3.1.11 Besluiten, machtigingen en goedkeuringen op grond waarvan de Nieuwe Vrolik Obligaties worden gecreëerd en uitgegeven

Het besluit tot aanbieding van en gepaard gaande uitgifte van deze Nieuwe Vrolik Obligaties is genomen door het bestuur van de Uitgevende Instelling tijdens een bestuursvergadering van 1 september 2023. Op grond van de statuten of andere vennootschapsrechtelijke bepalingen is dit bestuursbesluit niet onderworpen aan goedkeuring van een ander orgaan, zoals de algemene vergadering of de RvC.

3.1.12 Stichting Zekerheden BRXS

Er is geen bijzondere vorm van vertegenwoordiging beschikbaar anders dan de Stichting Zekerheden BRXS.

Stichting Zekerheden BRXS is een aparte juridische entiteit die is opgezet met als doel om een Zekerheidsrecht ten behoeve van Obligatiehouders te kunnen houden. Op Vrolik wordt een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS, welk hypotheekrecht dient als onderpand voor de terugbetaling van de parallelle schuld die gespiegeld is met *alleen* de Obligatielening onder de Nieuwe Vrolik Obligaties. Stichting Zekerheden BRXS houdt dat hypotheekrecht ten behoeve van de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders gezamenlijk. Als wij onverhoopt de Obligatielening onder de Nieuwe Vrolik Obligaties niet op tijd of niet meer kunnen terugbetalen, kan Stichting Zekerheden BRXS het hypotheekrecht uitwinnen nadat een herstelperiode van 6 maanden in acht genomen is. De opbrengsten van de verkoop van Vrolik worden dan in een bepaalde volgorde verdeeld. Eerst gaan de kosten die de Stichting Zekerheden BRXS heeft gemaakt om het hypotheekrecht te kunnen uitwinnen van de verkoopopbrengsten af. Vervolgens heeft u recht op een deel van de opbrengsten van de verkoop. Als de verkoopopbrengsten niet genoeg zijn om u en alle andere Nieuwe Vrolik Obligatiehouders houden volledig terug te betalen, dan krijgt u maar een deel waarop u recht heeft terugbetaald via de Stichting Zekerheden BRXS. Wij blijven dan verplicht om de rest van onze schuld aan u terug te betalen. Als dat niet lukt, bijvoorbeeld omdat wij failliet zijn verklaard, maakt u een verlies.

Voor achtergrondinformatie over wat Stichting Zekerheden BRXS precies doet en wat dit voor u betekent dient u paragraaf 3.4.1 (*Zekerheidsrechten ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS en parallelle schuld*) in het Registratiedocument goed door te nemen. De statuten van Stichting Zekerheden BRXS zijn door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus. We verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 1 van het Registratiedocument.

3.1.13 Register van Obligatiehouders

Wij hebben een elektronische Database waarin wij het volgende vastleggen betreffende deze Obligatielening en uw gegevens:

- Algemene informatie: het ISIN nummer van de Nieuwe Vrolik Obligaties, het aantal uitgegeven Nieuwe Vrolik Obligaties, de Rente, de kwartaalbetalingen, algemene gegevens over Vrolik (alle aankoop- en onderzoek documenten), de Obligatievoorwaarden; en

- Gegevens specifiek van u: of u investeert als natuurlijk persoon of rechtspersoon, bankrekeningnummer, naam, adres, leeftijd, datum van uw belegging en eventuele verkoop, het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties dat u houdt, hoeveel wij aan u aan (Bonus) Rente hebben uitbetaald.

Elke wijziging met betrekking tot uw (e-mail)adres, telefoonnummer en IBAN kunt u rechtstreeks zelf in uw Account wijzigen.

De Uitgevende Instelling noch de Stichting Zekerheden BRXS zijn aansprakelijk voor enige schade die u lijdt als gevolg van het niet of niet tijdig doorgeven van bovengenoemde wijzigingen.

De Database is beveiligd en er wordt zorgvuldig omgegaan met uw gegevens in uw Account.

3.1.14 Beperkte handelbaarheid van de Nieuwe Vrolik Obligaties

Nieuwe Vrolik Obligaties zijn slechts beperkt handelbaar. Tussentijdse verhandeling kan alleen via onderstaande wijze.

U kunt uw Nieuwe Vrolik Obligaties overdragen aan een ander. Wij mogen u echter niet helpen bij het vinden van een koper voor uw Nieuwe Vrolik Obligaties als u ervan af wilt, maar wij moeten wel instemmen met een overdracht. Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen worden overgedragen door u aan een andere Nieuwe Vrolik Obligatiehouder, aan een andere Obligatiehouder of aan een andere Belegger nadat die Belegger een Account heeft geopend. De overdragende Obligatiehouder is zelf verantwoordelijk voor het aandragen van een verkrijgende Obligatiehouder bij de Uitgevende Instelling. Bij overdracht is er een eenmalige administratievergoeding van 2% van de uitstaande hoofdsom van de Nieuwe Vrolik Obligaties die u succesvol overdraagt aan de verkrijgende Obligatiehouder verschuldigd aan ons. Deze administratievergoeding is nodig om het Register van Obligatiehouders (de Database) te actualiseren en de administratie bij te houden. Als we dat niet doen, en dus geen goede administratie voeren, weten we niet aan wie we de Obligatielening moeten terugbetalen of aan wie we de Rente moeten betalen.

De Nieuwe Vrolik Obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt, een mkb-groeimarkt een multilaterale handelsfaciliteit, een georganiseerde handelsfaciliteit of een vergelijkbaar handelsplatform.

Wij beogen om 12 maanden na uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties een tussentijdse referentieprijs beschikbaar te stellen op onze website en App die u kunt raadplegen, maar niet verplicht bent om te volgen, wanneer u Nieuwe Vrolik Obligaties wilt verkopen of kopen.

Overdracht van de Nieuwe Vrolik Obligaties kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door middel van een schriftelijke ondertekende overeenkomst tot overdracht (akte van cessie) van de Nieuwe Vrolik Obligatie(s) of door middel van contractsoverneming. Voor de Nieuwe Vrolik Obligaties geldt een overdrachtsbeperking: voor iedere overdracht dient u voorafgaande schriftelijke instemming van ons als

schuldenaar onder de Nieuwe Vrolik Obligaties te verkrijgen. Wij behouden ons het recht voor om naar eigen inzicht onze goedkeuring te weigeren aan het overdragen van Obligaties. Wij zullen onze goedkeuring echter niet op onredelijke gronden onthouden. Zowel de overdragende als de verkrijgende Obligatiehouders dienen een Account te hebben.

3.1.15 Procedure bij overlijden

Bij een melding van overlijden van een Obligatiehouder zullen wij een verklaring van erfrecht opvragen. In deze verklaring dient een notaris vast te stellen wie de erfgenamen zijn en wie de nalatenschap afhandelt. Deze Nieuwe Vrolik Obligaties gaat mitsdien van rechtswege over op de erfgenamen zonder dat toestemming van ons is vereist of zonder dat de erfgenamen gehouden zijn om deze Nieuwe Vrolik Obligaties te verkopen. Indien de Obligatiehouder in het testament de Nieuwe Vrolik Obligaties heeft gelegateerd aan een derde, zullen de Nieuwe Vrolik Obligaties moeten worden overgedragen aan die derde.

3.1.16 Belastingwetgeving

3.1.16.1 Algemeen en waarschuwing

De inhoud van dit hoofdstuk is gebaseerd op algemeen beschikbare informatie over de Nederlandse fiscale wetgeving op de datum dat wij deze Verrichtingsnota uitbrengen. U wordt geadviseerd om de fiscale gevolgen van het aanschaffen en aanhouden van deze Nieuwe Vrolik Obligatie(s) in uw specifieke geval af te stemmen met uw belastingadviseur. Wij waarschuwen u dat de belastingwetgeving van de lidstaat van u als Belegger en de belastingwetgeving van Nederland, zijnde het land van oprichting van de Uitgevende Instelling, een weerslag kan hebben op de inkomsten uit de Nieuwe Vrolik Obligaties.

3.1.16.2 De Uitgevende Instelling

Wij, Brxs Properties B.V., zijn een Nederlandse besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht op 7 februari 2023 voor onbepaalde tijd en gevestigd in Nederland onder Nederlands recht. Wij zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland.

3.1.16.3 Obligatiehouders

Let op: onderstaande informatie is bedoeld als een algemene richtlijn met betrekking tot de toepassing van het huidige Nederlandse (belasting)recht. De informatie mag niet worden beschouwd als fiscaal advies en u kunt geen rechten hieraan ontleen. Als u twijfelt omtrent uw fiscale positie dan wordt u aangeraden een fiscalist te raadplegen.

Nederlandse particuliere belegger

Bij een in Nederland wonende particuliere belegger zal de waarde van deze Nieuwe Vrolik Obligatie(s) in beginsel worden belast in de inkomstenbelasting in Box 3. De waarde van deze Nieuwe Vrolik Obligatie(s) bestaat in beginsel uit de nog niet terugbetaalde inleg en de tot 1 januari van een kalenderjaar uitbetaalde Rente.

In Box 3 wordt vanaf 2023 uitgegaan van de werkelijke verdeling van het vermogen en niet meer van de fictieve verdeling op 1 januari van elk kalenderjaar. Nadrukkelijk wordt u hiervoor verwezen naar de algemene berichtgeving omtrent mogelijke wijzigingen van het Nederlandse belastingstelsel. Een eventuele wijziging van bovengenoemde regeling(en) zal automatisch leiden tot een wijziging van de belastingpositie van u. U dient hier rekening mee te houden. U dient zelf de relevante website van de Belastingdienst in de gaten te houden.

Besloten vennootschap

Indien deze Obligatie(s) door een besloten vennootschap (of een andere voor de vennootschapsbelasting belastingplichtige entiteit) wordt gehouden, zullen de met deze Nieuwe Vrolik Obligatie(s) behaalde resultaten in beginsel belast worden bij de besloten vennootschap met vennootschapsbelasting. U dient zelf de relevante website van de Belastingdienst in de gaten te houden voor eventuele wijzigingen.

3.1.17 Beperkingen Serie Nieuwe Vrolik Obligaties

De Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangeboden ten behoeve van een volledige herfinanciering van de eerder uitgegeven Vrolik Obligaties welke onder een Vrijstelling zijn aangeboden en de herfinanciering van de intragroepslening die wij van BRXS B.V. hebben verkregen ten tijde van aankoop van Vrolik. Wij kunnen onder dit Prospectus niet meer ophalen dan een Obligatielening van (afgerond) in hoofdsom groot EUR 614.750 wat gelijk is aan 6.450 aangeboden Nieuwe Vrolik Obligaties vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs. In aanvulling daarop hebben wij inkomsten uit de Offering Fees.

3.1.18 Wijzigen van de Obligatievoorwaarden

Wij kunnen deze Obligatievoorwaarden eenzijdig, zonder toestemming van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders, wijzigen indien een wijziging van wet- en/of regelgeving die van toepassing is en betrekking heeft op deze Nieuwe Vrolik Obligaties daartoe aanleiding geeft en enig recht of verplichting niet langer rechtsgeldig is als de Obligatievoorwaarden ongewijzigd zouden blijven.

Daarnaast kunnen wij deze Obligatievoorwaarden eenzijdig, zonder toestemming van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders, aanpassen indien het wijzigingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het wijzigingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard en deze wijzigingen de belangen van u niet onredelijk schaden. Onder wijzigingen van niet-materiële aard valt bijvoorbeeld het verlengen of verkorten van de Inschrijfperiode en de gepaard gaande aanpassingen in de Uitgiftedatum en Aflossingsdatum. Voorts is het aangaan van een (nieuwe) intragroepslening met BRXS B.V. met

betrekking tot Vrolik geen wijziging die de voorafgaande toestemming of andersoortige medewerking van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders behoeft. Datzelfde geldt voor een besluit tot Vervroegde Aflossing.

Alle andere wijzigingen in deze Obligatievoorwaarden zijn van materiële aard indien en voor zover zij rechtstreeks impact hebben op u als Obligatiehouder, uw Obligaties en uitbetalingen. Een voorbeeld van een voor u materiële wijziging is: het aangaan van een hypothecaire lening en/of een kredietlijn en het vestigen van Zekerheidsrechten ten gunste van derde-kredietverstrekker als er een aanbieding is. Materiële wijzigingen behoeven een goedkeurend besluit van de vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders.

De Nieuwe Vrolik Obligatiehouders worden via een Schriftelijke Kennisgeving voorafgaand geïnformeerd over een (beoogde) wijziging van de Obligatievoorwaarden, al dan niet gepaard gaande met een uitnodiging voor een vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders.

3.1.19 Vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders

De Nieuwe Vrolik Obligatiehouders vormen samen het orgaan van de Vergadering van Nieuwe Vrolijk Obligatiehouders. De Vergadering van Nieuwe Vrolijk Obligatiehouders kan op ons verzoek verzocht worden een besluit te nemen indien een materiële wijziging van de Obligatievoorwaarden is beoogd.

Een besluit van de Vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders over het verstrekken van een machtiging aan ons ten behoeve van een materiële wijziging van de Obligatievoorwaarden geschiedt door middel van een stemming door de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders en kan slechts worden genomen met een meerderheid van 3/4 (drie/vierde) gedeelte van de uitgebrachte stemmen van deze Nieuwe Vrolik Obligatiehouders in een vergadering waarin ten minste 3/4 (drie/vierde) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Nieuwe Vrolik Obligaties een stem heeft uitgebracht. Dit heet een gekwalificeerd besluit.

Ingeval dat in de vergadering minder dan 3/4 (drie/vierde) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Nieuwe Vrolik Obligaties een stem heeft uitgebracht, dit is een quorum, zal binnen vier (4) weken daarna een tweede Vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders worden gehouden, waarin opnieuw een gekwalificeerd besluit kan worden genomen, ongeacht of het quorum wordt gehaald.

Een Vergadering van Nieuwe Vrolik Obligatiehouders vindt niet fysiek plaats. Stemming vindt plaats door middel van het invullen van een digitale poll, welke door ons beschikbaar zal worden gesteld in uw Account.

Vanaf het moment dat deze poll door ons beschikbaar wordt gesteld in uw Account heeft u gedurende een periode van 14 (veertien) werkdagen de tijd om een stem uit te brengen.

Wij stellen u ten minste 7 (zeven) werkdagen voorafgaand aan het aanvangen van deze periode in uw Account op de hoogte van de beoogde wijziging van de Obligatievoorwaarden en de mogelijkheid om te stemmen.

In het geval van een positieve uitkomst van de stemming, zullen wij de Obligatievoorwaarden overeenkomstig wijzigen. Wij zullen u op de hoogte brengen van de betreffende wijziging per e-mail en in uw Account. De nieuwe Obligatievoorwaarden gelden dan onverkort voor alle Nieuwe Vrolik Obligatiehouders na kennisgeving. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de dag dat deze per e-mail is verzonden of zichtbaar is in het Account.

3.2 Periodieke informatie en kennisgeving

Wij informeren u per kwartaal over uw belegging in de Nieuwe Vrolik Obligaties via uw Account. U kunt de volgende informatie in ieder geval per kwartaal in uw Account terugvinden:

- Totaal uitstaande Obligatielening onder uw Nieuwe Vrolik Obligaties;
- De datum van verkrijging van de Nieuwe Vrolik Obligaties;
- De betaalde Rente, Rentevervaldata en eventueel betaalde Bonus Rente;
- Informatie over het hypotheekrecht en onderpand (Vrolik);
- Een overzicht van de huurinkomsten en alle kosten die specifiek zijn voor Vrolik. Hier kan gedacht worden aan: de onderhoudsreserves, beheervergoeding, (stads) belastingen, VvE bijdragen; en
- Eventuele materiële wijzigingen welke van invloed kunnen zijn op huurinkomsten of waarde van Vrolik (en daarmee op het risico tot (tijdelijke) onmogelijkheid van ons om geheel en tijdig te voldoen aan onze betalingsverplichtingen bestaande uit de betaalbare Rente en/of de Aflossing), waaronder, maar niet beperkt tot:
 - besluiten van de overheid, bijvoorbeeld intrekking van een vergunning, boetes of een wijziging in het recht van erfpacht;
 - handelingen van de huurders, bijvoorbeeld wanbetaling of aangebrachte schade aan Vrolik;
 - schade aan de Vrolik of geconstateerde gebreken aan Vrolik waarvoor herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

Specifiek voor onderwerpen betreffende periodieke verslaggeving, kwartaalbetalingen en verkoop van Vrolik ontvangt u een e-mail. Alle andere onderwerpen zullen wij beschikbaar stellen via uw Account. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de dag dat deze zichtbaar is in uw Account.

Mocht u ons informatie willen verschaffen dan kunt u ons een e-mail sturen naar: info@brxsproperties.com of u kunt ons bereiken via de chatfunctie op onze Website.

3.3 Schadeloosstelling

Tenzij er sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid, kunt u zich niet verhalen op het vermogen van andere entiteiten binnen de BRXS Groep dan de Uitgevende Instelling, het (privé)vermogen van de directe of indirecte aandeelhouders en/of het (privé)vermogen van de bestuurders van de Uitgevende Instelling of enige andere entiteit binnen de BRXS Groep.

U stelt andere entiteiten binnen de BRXS Groep, enige directe en indirecte aandeelhouder en enige bestuurder van de Uitgevende Instelling en andere entiteiten binnen de BRXS Groep schadeloos behalve als is vastgesteld in een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan of een arbitraal vonnis dat er sprake is geweest van opzet of bewuste roekeloosheid.

Dit artikel 4.3 vormt een onherroepelijk derdenbeding om niet in de zin van art. 6:253 BW.

3.4 Slotbepalingen

Als een bepaling in deze Obligatievoorwaarden nietig of vernietigbaar is, doet dat geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen in deze Obligatievoorwaarden.

Tenzij er sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid, is de totale aansprakelijkheid die wij hebben uit hoofde van de uitgifte van deze Obligatielening beperkt tot de vergoeding van eventuele schade ten bedrage van maximaal 2 maal de inleg, waarbij aansprakelijkheid voor enige vorm van indirecte (gevolg)schade is uitgesloten.

Wij zijn niet aansprakelijk voor enige schade die u lijdt als gevolg van een besluit tot wijziging van de Inschrijfperiode, de Uitgiftedatum, de Vervroegde Aflossingsdatum van de uitstaande Vrolijk Obligaties of een besluit tot intrekking van de aanbieding van Nieuwe Vrolijk Obligaties voor de Uitgiftedatum.

4 NADERE BIJZONDERHEDEN

4.1 Voorwaarden van deze aanbieding aan het publiek

In dit hoofdstuk wordt in het bijzonder ingegaan op hoe u zich als Belegger kunt inschrijven voor de Nieuwe Vrolik Obligaties, wat de inschrijf- en herroepingsperiode is en hoe de prijsstelling is opgesteld.

4.1.1 Voorwaarden waaraan deze aanbieding onderworpen is

Onder dit Prospectus worden in totaal 6450 Nieuwe Vrolik Obligaties aangeboden.

Via het online Platform van de Uitgevende Instelling kunt u alle informatie zien met betrekking tot Vrolik. Ons Platform is zowel via onze Website als onze App te bezoeken. Op dit Platform kunt u, als potentiële Belegger, van tevoren inzage krijgen in de materiële informatie die u nodig heeft om te kunnen beslissen of u in de Nieuwe Vrolik Obligaties die wij aanbieden wilt investeren. En u kunt de risico's die u loopt als u investeert beter inschatten. Deze informatie is te vinden op de zogenoemde dealpage voor Vrolik. De volgende informatie is beschikbaar:

- het Prospectus, bestaande uit het Registratiedocument, deze Verrichtingsnota en de Samenvatting met betrekking tot het aanbod van 6.450 Nieuwe Vrolik Obligaties;
- overige aanbod informatie, zoals de Inschrijfperiode en een eventuele aanpassing daarop, het aantal aangeboden Nieuwe Vrolik Obligaties, de Uitgifteprijs van de Nieuwe Vrolik Obligaties, de minimale en maximale investering die u kunt doen, de Looptijd van de Nieuwe Vrolik Obligaties, informatie over zekerheden, en de (overige) Obligatievoorwaarden;
- informatie over de wijze van aanwending van de opbrengsten van de aangeboden Nieuwe Vrolik Obligaties, in het bijzonder het moment van Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties en de aflossing van de intragroepslening aan BRXS;
- aankoop informatie met betrekking tot Vrolik;
- het taxatierapport met betrekking tot Vrolik waarin tevens foto's van Vrolik zijn opgenomen;
- juridische review van de kamervergunning, splitsingsakte en groepshuurcontract van Vrolik ;
- bouwinspectierapport;
- een kostenoverzicht;
- de bruto en netto verwachte huurinkomsten voor het eerste jaar; en
- zodra gepasseerd, de hypotheekakte met betrekking tot het hypotheekrecht op Vrolik dat ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS en ten behoeve van houders van Nieuwe Vrolik Obligaties zal worden gevestigd door de Uitgevende Instelling na de Uitgiftedatum.

Als u alle informatie heeft bekeken en u zich wilt inschrijven voor Nieuwe Vrolik Obligaties, kunt u dat doen via het Platform. Voor het beheer van het Platform, maken wij gebruik van software die door BRXS is ontwikkeld. Naast het online Platform voor potentiële beleggers hebben wij ook een elektronische Database ("**Database**") waarin we een register van houders van Nieuwe Vrolik Obligaties bijhouden. Voor deze Database wordt ook gebruikgemaakt van software die door BRXS is ontwikkeld. BRXS licenseert

haar software aan ons. BRXS is ervoor verantwoordelijk dat deze software accuraat is, dat er regelmatig updates en onderhoud wordt uitgevoerd en dat problemen direct worden verholpen. We verwijzen voor een omschrijving van de overeenkomst tussen de Uitgevende Instelling en BRXS naar paragraaf 7.4 (*Belangrijke overeenkomsten*) in het Registratiedocument.

De Uitgevende Instelling zal marketing en media activiteiten uitvoeren om de Nieuwe Vrolik Obligaties die op het Platform worden aangeboden onder de aandacht te brengen bij potentiële Beleggers. De marketing om potentiële Beleggers aan te trekken wordt vooral digitaal gedaan (bijv. via advertenties op Google en Facebook). In onze marketing zullen wij ons hoofdzakelijk richten op Beleggers tussen de 27 jaar en 49 jaar oud (uitzonderingen daargelaten) die interesse hebben in het beleggen in obligaties in residentiële vastgoedobjecten in de vrije sector in Nederland met een langere Looptijd.

Onderstaande voorwaarden gelden niet voor:

Bestaande Vrolik Obligatiehouders die het aanbod hebben aanvaard om tot hetzelfde aantal Nieuwe Vrolik Obligaties als het aantal Vrolik Obligaties dat zij reeds hebben op de Vervroegde Aflossingsdatum te verkrijgen op de Uitgiftedatum.

Zij dienen wel deze nieuwe Obligatievoorwaarden te aanvaarden. Dit vindt gelijktijdig plaats met de aanvaarding van ons aanbod om Nieuwe Vrolik Obligaties te verkrijgen. Aanvaarding van het bod en deze nieuwe Obligatievoorwaarden verlopen digitaal door in te loggen in het Account en digitale aanvaarding, na het doornemen van de Schriftelijke Kennisgeving, het Prospectus waarin ook deze nieuwe Obligatievoorwaarden zijn opgenomen.

Na aanvaarding zullen deze Bestaande Vrolik Obligatiehouders automatisch worden ingeschreven voor het gewenste aantal Nieuwe Vrolik Obligaties en worden deze Nieuwe Vrolik Obligaties op de Uitgiftedatum aan hen uitgegeven zonder dat over deze Nieuwe Vrolik Obligaties opnieuw een Offering Fee dient te worden betaald, tenzij het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties het reeds gehouden aantal Vrolik Obligaties overschrijdt. Betaling voor de Nieuwe Vrolik Obligaties geschiedt door middel van verrekening met de terugbetaling door de Uitgevende Instelling aan de Bestaande Vrolik Obligatiehouder op de Vervroegde Aflossingsdatum.

Voor alle andere geïnteresseerde nieuwe Beleggers gelden onderstaande voorwaarden:

A. Een geïnteresseerde kan zich op 2 manieren inschrijven: via onze App of via onze Website. Wij bieden deze Nieuwe Vrolik Obligaties aan aan Bestaande Vrolik Obligatiehouders en aan nieuwe meerderjarige natuurlijke personen en/of rechtspersonen die woonachtig zijn in Nederland ("**Belegger**"). Als u wenst deel te nemen dan is het maken van een gratis Account verplicht en u dient de volgende gegevens te verstrekken:

- i. naam, adres en woonplaats, land;
- ii. inschrijvingsnummer handelsregister Kamer van Koophandel in geval van inschrijving door een rechtspersoon;
- iii. geboortedatum;

- iv. telefoonnummer(s);
- v. e-mailadres(sen);
- vi. *international bank account number* (IBAN); en
- vii. het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties waarop ingeschreven wordt.

B. Om u succesvol in te schrijven dient u via uw Account het Vastgoedobject Vrolik te selecteren, de relevante gegevens te verstrekken, de aankoop te accepteren en de initiële inleg meteen te voldoen via één van de beschikbare betaalmethodes aangeboden op de Website of App (de “**inschrijving**”).

C. Wij behouden ons het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, een (deel van de) inschrijving te weigeren, de Inschrijfperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten. Weigeringen zullen wij mededelen via e-mail. Als een inschrijving wordt geweigerd en er heeft wel een betaling plaatsgevonden, dan zullen wij het betaalde bedrag zo spoedig maar uiterlijk binnen 5 kalenderdagen na de datum van bovengenoemde e-mail naar de bij ons bekende bankrekening van de geweigerde persoon overmaken.

D. Wij behouden ons verder het recht voor om deze aanbieding en uitgifte in te trekken voordat de Inschrijfperiode is beëindigd. Een besluit tot intrekking zullen wij publiceren op de App en Website. Eventueel reeds door u betaalde bedragen worden uiteraard zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 5 kalenderdagen waarop het besluit tot intrekking is gepubliceerd op de App en Website naar de bij ons bekende bankrekening van de betreffende perso(n)en overmaken.

E. De minimale inleg is EUR 100 (bestaande uit de hoofdsom van EUR 95,31 plus EUR 4,69 Offering Fee per Nieuwe Vrolik Obligatie) en de maximale inleg per Obligatiehouder voor de Nieuwe Vrolik Obligaties is EUR 15.000. De minimale inleg voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders is gelijk aan de uitgifteprijs van één Nieuwe Vrolik Obligatie (EUR 95,31). Wij behouden ons het recht om dit maximumbedrag te verlagen of te verhogen. De minimale inleg is gelijk aan inschrijving voor één Nieuwe Vrolik Obligatie tegen de uitgifteprijs (EUR 95,31) vermeerderd met de Offering Fee (EUR 4,69) per Nieuwe Vrolik Obligatie. Voor omschrijving van de totstandkoming van de uitgifteprijs en de Offering Fee, verwijzen wij u naar 5.3 (*Prijsstelling en Uitgifteprijs*).

4.1.2 Periode waarin deze aanbieding openstaat

Inschrijving voor de Nieuwe Vrolik Obligaties is slechts mogelijk gedurende de Inschrijfperiode van 21 december 2023 en eindigt op 31 januari 2024 om 23.59 CET (de “**Inschrijfperiode**”). Wij mogen deze Inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten. In zo een geval wijzigt mogelijk de Uitgiftedatum. Als de Uitgiftedatum naar een latere datum wordt opgeschoven, zal de Vervroegde Aflossingsdatum van de uitstaande Vrolik Obligaties ook worden aangepast. De inschrijving sluit automatisch indien en zodra voor het maximum aantal Nieuwe Vrolik Obligaties (6.450) is ingeschreven. Indien wij de Inschrijfperiode wijzigen en in het geval zoals beschreven in de vorige zin zullen wij hiervan uitsluitend mededeling doen via de App en Website. Wij zullen de Inschrijfperiode in ieder geval verlengen indien voor 31 januari 2024 23:59 CET geen inschrijvingen zijn ontvangen voor tenminste 6.420 Nieuwe Vrolik Obligaties. Dit omdat wij bij minder inschrijvingen de Vrolik Obligaties niet Vervroegd kunnen Aflossen. Als er na

verlenging van de Inschrijfperiode nog altijd niet is ingeschreven voor dit minimaal aantal Nieuwe Vrolik Obligaties, kunnen wij de aanbieding beëindigen zonder dat Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven. In dat geval zal er ook geen Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties plaatsvinden.

4.1.3 Uitgiftedatum Vrolik

De Nieuwe Vrolik Obligaties worden op 31 januari 2024 uitgegeven tenzij de Inschrijfperiode wordt aangepast (de “**Uitgiftedatum**”). De Nieuwe Vrolik Obligaties zijn rentedragend vanaf het moment van de Uitgiftedatum.

Indien de Inschrijfperiode wordt verlengd, verkort, opgeschort of anderszins wijzigt, wijzigt mogelijk de Uitgiftedatum. Ook kan dit de Vervroegde Aflossingsdatum van de uitstaande Vrolik Obligaties doen wijzigen. In dat geval zal de gewijzigde Uitgiftedatum en, voor zover relevant de Vervroegde Aflossingsdatum van de uitstaande Vrolik Obligaties, door ons worden vastgesteld en aan u worden gecommuniceerd via e-mail.

4.1.4 Beschrijving van de mogelijkheid om de inschrijving te verminderen

Wij mogen de aanbieding en uitgifte van deze Nieuwe Vrolik Obligaties intrekken op enig tijdstip voorafgaande of gedurende de Inschrijfperiode. Als wij hiervan gebruik maken, maar er is wel al betaald voor deze Nieuwe Vrolik Obligatie(s), dan zullen wij het volledige bedrag zo spoedig maar uiterlijk binnen 5 kalenderdagen na de datum waarop het besluit tot intrekking is gepubliceerd op de App en Website naar de bij ons bekende bankrekening van de betreffende perso(o)n(en) overmaken. Indien wij deze aanbieding en uitgifte van de Nieuwe Vrolik Obligaties intrekken zullen wij hiervan uitsluitend mededeling doen via de App en Website.

4.1.5 Wijze van en termijnen voor betaling en levering van deze Nieuwe Vrolik Obligaties

U dient als nieuwe Belegger het totaalbedrag voor het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties waarvoor u zich inschrijft (EUR 100 per Nieuwe Vrolik Obligatie, betreffende de Uitgifteprijs van EUR 95,31 vermeerderd met de Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie) direct bij inschrijving te betalen via iDEAL en/of soortgelijke online betaalmethoden. Wij maken gebruik van Plaid B.V. en Stripe Technology Europe Limited als betaaldienstverleners.

Voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders die zich inschrijven voor Nieuwe Vrolik Obligaties, vindt er – voor zover mogelijk – verrekening plaats tussen hun betalingsverplichting voor de Nieuwe Vrolik Obligaties (EUR 95,31 per Nieuwe Vrolik Obligatie) en onze terugbetalingsverplichting onder de Vrolik Obligaties op de Vervroegde Aflossingsdatum. Voor zover Bestaande Vrolik Obligatiehouders zich inschrijven voor meer Nieuwe Vrolik Obligaties dan het aantal Vrolik Obligaties dat zij dan houden, dienen zij voor het overtal EUR 100 per Nieuwe Vrolik Obligatie te betalen.

Op de Uitgiftedatum vindt levering van de Nieuwe Vrolik Obligaties plaats door het opnemen van uw Belegging in het Obligatieregister (de Database) dat wij bijhouden. In dit Obligatieregister is het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties, de betaling, en de Rente terug te vinden. U kunt uw Belegging en deze informatie terugvinden in uw Account.

4.1.6 Wijze en datum waarop de resultaten van deze aanbieding bekend zullen worden gemaakt

Tenzij de Inschrijfperiode wordt verlengd, zullen wij op 1 februari 2024 de resultaten van deze aanbieding bekend maken op de Website en App. Dit betreft een overzicht van het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties dat is uitgegeven en de totale opbrengsten van de aanbieding met een onderverdeling van het deel van de opbrengsten dat is aangewend voor de Vervroegde Aflossing van de Vrolik Obligaties en het deel van de opbrengsten dat is aangewend voor de gehele of gedeeltelijke aflossing van de intragroepslening van BRXS B.V. Deze informatie zal te vinden zijn in de specifieke pagina voor Vrolik.

4.2 Wijze waarop inschrijvers in kennis worden gesteld van het aantal toegewezen Nieuwe Vrolik Obligaties

Wij zullen u na inschrijving, succesvolle betaling en toewijzing van de Nieuwe Vrolik Obligaties via e-mail een bevestiging sturen.

De Nieuwe Vrolik Obligaties kunnen niet worden overgedragen voordat de Obligatiehouder bovengenoemde bevestiging heeft ontvangen. Op elke overdracht is bovendien paragraaf 3.1.14 (*Beperkte verhandelbaarheid van de Nieuwe Vrolik Obligaties*) van deze Verrichtingsnota van toepassing.

4.3 Prijsstelling en Uitgifteprijs

De prijs waartegen de Nieuwe Vrolik Obligaties zullen worden aangeboden is EUR 95,31. Dit is gelijk aan 100% van de Uitgifteprijs. Deze Uitgifteprijs wordt verhoogd met bijkomende kosten zijnde de Offering Fee (EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie). Bij succesvolle inschrijving van nieuwe Beleggers zijn de Uitgifteprijs en de Offering Fee direct betaalbaar.

In de kosten per Nieuwe Vrolik Obligatie zit de Offering Fee verwerkt. De Offering Fee is een eenmalige vergoeding van u aan ons en betreft een vergoeding ter dekking van de door ons gemaakte kosten die betrekking hebben op het vinden, selecteren en kopen van Vrolik en het toegankelijk maken van beleggen in de Nieuwe Vrolik Obligaties. De Offering Fee is gebaseerd op 5,5% van de aankoopprijs van Vrolik (EUR 550.000). Deze Offering Fee (EUR 30.250) wordt vervolgens gedeeld door de totaal benodigde financiering voor Vrolik, welke totaal bedrag overeenkomt met de totale tegenwaarde van de aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties (EUR 644.900). Dit resulteert in een Offering Fee per

Obligatie (EUR 4,69). In geval van Vervroegde Aflossing, wordt de Offering Fee niet pro rata terugbetaald aan Obligatiehouders.

De Offering Fee wordt in rekening gebracht per Nieuwe Vrolik Obligatie. Bestaande Vrolik Obligatiehouders hebben al de Offering Fee betaald. Aan hen wordt de Offering Fee niet opnieuw in rekening gebracht voor zover het aantal Nieuwe Vrolik Obligaties waarvoor zij zich inschrijven niet het aantal Vrolik Obligaties van de betreffende Bestaande Vrolik Obligatiehouder overtreft.

4.4 Regelingen voor de toelating tot de handel en de verhandeling van de Nieuwe Vrolik Obligaties

Deze Nieuwe Vrolik Obligaties zullen niet worden genoteerd aan of toegelaten tot de handel op enige gereguleerde markt, een mkb-groeimarkt, een multilaterale handelsfaciliteit, een georganiseerde handelsfaciliteit of een vergelijkbaar handelsplatform.

4.5 Herroeping

U heeft 14 dagen na dagtekening van het bericht van toewijzing van Nieuwe Vrolik Obligaties de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving kosteloos te annuleren of te verminderen. De Inschrijving wordt in dit geval van rechtswege ontbonden of verminderd en reeds gestorte of te veel gestorte gelden zullen dan aan u worden teruggestort.

4.6 Obligatievoorwaarden

De voorwaarden waaronder deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen in deze Verrichtingsnota in hoofdstuk 3 (*Obligatievoorwaarden*).

4.7 Belangrijkste kenmerken van deze aanbieding van de Nieuwe Vrolik Obligaties

In de onderstaande tabel worden de belangrijkste kenmerken van deze aanbieding van Nieuwe Vrolik Obligaties nog eens samengevat.

Denominatie Vrolik Uitgifteprijs	Nieuwe Obligatie en	De denominatie van deze Nieuwe Vrolik Obligaties bedraagt EUR 95,31. De uitgifteprijs is 100%, deze uitgifteprijs wordt verhoogd met de Offering Fee van EUR 4,69 per Nieuwe Vrolik Obligatie. De Offering Fee wordt niet opnieuw in rekening gebracht aan Bestaande Vrolik
---	------------------------------------	---

	Obligatiehouders voor zover zij deze eerder hebben betaald ten tijde van betaling voor Vrolik Obligaties.
Serienummer	Vrolik - 1
ISIN	NL0015001SH4
CFI	DBFSFR
FISN	Brxs Properties/0 Bd 20390201
Reden voor aanbidding Nieuwe Vrolik Obligaties en aanwending opbrengsten	Deze Nieuwe Vrolik Obligaties worden aangeboden voor de herfinanciering van de reeds aangeboden Vrolik Obligaties en een intragroepslening van EUR 58.325,53 verkregen van BRXS B.V. waarmee op 31 augustus 2023 Vrolik is gekocht.
Details Vrolik	Het Vastgoedobject Vrolik is gelegen aan de Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam kadastraal bekend onder nummer sectie W, complexaanduiding 8230-A, appartementsindex 55. Vrolik is een appartement met een omzettingsvergunning voor 4 onzelfstandige woonruimtes, deze vergunning is in juni 2018 verkregen door de Gemeente Amsterdam. Vrolik is verhuurd aangekocht. Vrolik ligt op fietsafstand van de Universiteit van Amsterdam en de Hogeschool aan Amsterdam en is momenteel verhuurd aan studenten. De aankoop prijs voor Vrolik (zonder de daarbij behorende kosten en belastingen) bedroeg EUR 550.000. De overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en notariskosten) bedroegen EUR 58.600 en de onderhoudsreserve EUR 6.050. De bruto huurinkomsten per maand voor Vrolik bedragen EUR 3.000. De beheervergoeding betaalbaar aan de Uitgevende Instelling bedraagt EUR 85 per maand. De onderhoudsreserve bedraagt EUR 125 per maand. Voorts wordt maandelijks een bedrag van EUR 38 gereserveerd voor gemeentelijke belastingen en een bedrag van EUR 169 afgedragen aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) van Vrolik. De netto huurinkomsten van Vrolik bedragen EUR 2.583 op maandbasis.
Taxatierapport Vastgoedobject	Het taxatierapport is opgesteld door Hein Makelaars Team, deze is opgenomen als Bijlage 2 bij deze Verrichtingsnota en u kunt dit taxatierapport ook raadplegen via onze App en Website.
Minimale inleg per Belegger	EUR 100 (hoofdsom Nieuwe Vrolik Obligatie van EUR 95,31 + EUR 4,69 Offering Fee zijnde kosten per Nieuwe Vrolik Obligatie). De minimale inleg voor Bestaande Vrolik Obligatiehouders is gelijk aan de uitgifteprijs van één Nieuwe Vrolik Obligatie (EUR 95,31).

Maximale inschrijving per Belegger	EUR 15.000
Inschrijfperiode	Van 21 december 2023 en eindigt op 31 januari 2024 om 23.59 CET
Uitgiftedatum	31 januari 2024
Nominale vaste Rente	4,8% per jaar
Rente aanvangsdatum	Per de Uitgiftedatum
Rente Vervaldagen	De vierde werkdag volgend op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober in ieder kalenderjaar
Renteberekening	De vaste Rente van 4,8% voor de Nieuwe Vrolik Obligaties is als volgt bepaald: • EUR 3.000 (maandelijkse kale huur) - EUR 417 (maandelijkse kosten) = EUR 2.583 (netto huur per maand) • EUR 2.583 (netto huur per maand) * 12 = EUR 30.996 (netto huur op jaarbasis) • EUR 30.996 (netto huur per jaar)/ EUR 644.900 (totale kosten gemaakt voor Vrolik = 4,80% (vaste rente per jaar gedurende de gehele Looptijd).
Looptijd en aflossing	De Looptijd van deze Nieuwe Vrolik Obligaties is de periode vanaf de Uitgiftedatum tot en met Aflossing op de Aflossingsdatum, of zoveel eerder indien deze Nieuwe Vrolik Obligaties vroegtijdig worden afgelost. Aflossing van deze Nieuwe Vrolik Obligaties vindt plaats geheel in één keer aan het einde van de Looptijd (op de Aflossingsdatum) van deze Serie Nieuwe Vrolik Obligaties, tenzij de Nieuwe Vrolik Obligaties eerder vroegtijdig zijn afgelost. Deze Nieuwe Vrolik Obligaties mogen kosteloos vervroegd volledig worden afgelost door de Uitgevende Instelling.
Aflossingsdatum	31 januari 2039
Aflossing	Onder voorbehoud van Vervroegde Aflossing, worden de Nieuwe Vrolik Obligaties afgelost tegen 100% van de uitstaande hoofdsom op de

	Aflossingsdatum, vermeerderd met opgelopen en nog niet betaalde Rente tot de Aflossingsdatum.
Vervroegde Aflossing	Indien de Uitgevende Instelling gebruik maakt van haar recht om de Nieuwe Vrolik Obligaties kosteloos vervroegd af te lossen, worden de Nieuwe Vrolik Obligaties afgelost tegen 100% van de uitstaande hoofdsom op de Vervroegde Aflossingsdatum zoals vermeld in een Schriftelijke Kennisgeving van de Uitgevende Instelling, vermeerderd met opgelopen en nog niet betaalde Rente tot de Vervroegde Aflossingsdatum.
Zekerheidsrechten	Er wordt een hypotheekrecht eerste in rang op het Vastgoedobject ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS ten behoeve van de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders gevestigd.
Zekerhedenagent	Stichting Zekerheden BRXS
Rangorde zekerheidsrechten	Eerste in rang
Rangorde Obligaties	Senior via Stichting Zekerheden BRXS
Wijze van uitgifte	Wij geven deze Nieuwe Vrolik Obligaties elektronisch uit. Er worden geen fysieke bewijzen uitgegeven.
Database	Er wordt door ons een elektronisch obligatieregister bijgehouden, deze dient als dwingend bewijs.
Beperkte verhandelbaarheid	De verhandelbaarheid van deze Nieuwe Vrolik Obligaties is beperkt.
Aanbieding Obligaties in volgende lidstaten	Nederland

Bijlage 1 Definities en Afkortingen

In deze Verrichtingsnota hebben de volgende termen met een hoofdletter de betekenis zoals hierna omschreven. Alle hierna gedefinieerde woorden en termen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa.

Account	het persoonlijke account van een Obligatiehouder op de Website en/of App waarop, onder andere, informatie over de Nieuwe Vrolik Obligaties die de Obligatiehouder houdt en een transactie-/betalingsoverzicht zichtbaar zijn;
Aflossing	een (gedeeltelijke) terugbetaling van de hoofdsom per Nieuwe Vrolik Obligatie aan de Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling;
Aflossingsdatum	de datum waarop de Obligatielening uiterlijk in zijn geheel afgelost dient te zijn. Voor de Nieuwe Vrolik Obligaties is dit 30 december 2038;
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten;
App	mobiele applicatie van de Uitgevende Instelling welke gratis te downloaden is via de App Stores;
Belegger of U	een meerderjarige natuurlijke persoon of rechtspersoon die investeert in de Nieuwe Vrolik Obligaties;
Bestaande Vrolik Obligatiehouders	houders van Vrolik Obligaties;
BRXS	Brxs B.V.;
BRXS Groep	de economische eenheid waarin Brxs B.V. en haar dochtermaatschappijen (waaronder begrepen de Uitgevende Instelling) en deelnemingen organisatorisch zijn verbonden;
Bonus Rente	Een Bonus Rente gedurende de Looptijd indien de Uitgevende Instelling voldoende vrije reserves

heeft en het prudent acht een Bonus Rente uit te keren;

Database

een elektronisch obligatieregister met betrekking tot de Nieuwe Vrolik Obligaties, waarbij in ieder geval de naam, het adres, geboortedatum, fiscaal inwonerschap, het aantal Obligaties per Obligatiehouder is opgenomen;

Inschrijver

Een geïnteresseerde die zich heeft ingeschreven voor Nieuwe Vrolik Obligaties;

Inschrijfperiode

De periode gedurende welke een Inschrijver kan investeren in de Nieuwe Vrolik Obligaties. De inschrijfperiode loopt van 21 december 2023 tot 31 januari 2024 om 23.59 CET. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden de Inschrijfperiode op te schorten, te sluiten of te verlengen;

Looptijd

de looptijd van deze Nieuwe Vrolik Obligaties, namelijk de periode vanaf de Uitgiftedatum tot en met de Aflossingsdatum;

Nieuwe Vrolik Obligatie

de onder dit Prospectus door de Uitgevende Instelling aangeboden niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, in de Serie Vrolik Obligaties;

Obligatie; Obligatielening

Een onderhandse lening die door de Uitgevende Instelling wordt aangetrokken door het uitgegeven van niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, al dan niet in een Serie;

Obligatiehouder

een Belegger die één of meerdere Obligaties houdt;

Obligatievoorwaarden

de voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Nieuwe Vrolik Obligaties uitgeeft;

Platform	de door de Uitgevende Instelling beheerde online omgeving waar alle beschikbare Serie Obligaties, waaronder de Serie Nieuwe Vrolik Obligaties, en bijbehorende informatie aangeboden worden aan potentiële beleggers;
Prospectus	het EU-groeiprospectus in de zin van artikel 15(1)(c) Prospectusverordening dat wordt gevormd door het Registratiedocument gecompleteerd met deze Verrichtingsnota en de Samenvatting voor de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties;
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;
Registratiedocument	het door de Uitgevende Instelling opgestelde en op 21 december 2023 door de AFM goedgekeurde registratiedocument in de zin van artikel 6(3) Prospectusverordening dat tezamen met deze Verrichtingsnota en de Samenvatting een Prospectus vormt;
Rente	de vergoeding van 4,8% op jaarbasis die de Uitgevende Instelling op grond van de Obligatievoorwaarden van deze Nieuwe Vrolik Obligaties is verschuldigd aan de houder van Nieuwe Vrolik Obligaties;
Renteperiode	Een kwartaal periode waarover de Rente wordt berekend;
Rente Vervaldag	De dag waarop uiterlijk de vastgestelde Rente wordt betaald, zijnde de vierde werkdag van het kwartaal volgend op de voorliggende Renteperiode;

Samenvatting	een door de Uitgevende Instelling opgestelde en op 21 december 2023 door de AFM goedgekeurde samenvatting met betrekking tot de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties dat tezamen met het Registratiedocument en deze Verrichtingsnota het Prospectus vormt;
Schriftelijke Kennisgeving	een per post of e-mail verzonden kennisgeving;
Serie	een door de Uitgevende Instelling uitgegeven Serie van Obligaties tot een maximaal totaal uitstaand bedrag aan Obligaties van EUR 20.000.000 per periode van 12 maanden;
Nieuwe Vrolik Obligaties	de in dit Prospectus door de Uitgevende Instelling aangeboden Obligaties met betrekking tot Vrolik;
Tranche	een deel binnen een bestaande Serie Obligaties;
Uitgevende Instelling (ook wel aangeduid als Wij of Brxs Properties)	Brxs Properties B.V.;
Uitgiftedatum	31 januari 2024 , tenzij de Inschrijfperiode wordt verlengd;
Vastgoed of Vastgoedobject	het door de Uitgevende Instelling aangekochte en gehouden onroerend goed;
Verrichtingsnota	deze door de Uitgevende Instelling opgestelde en op 21 december 2023 door de AFM goedgekeurde verrichtingsnota met betrekking tot de aanbidding van de Nieuwe Vrolik Obligaties dat tezamen met het Registratiedocument en de Samenvatting een Prospectus vormt;

Vervroegde Aflossing

het recht van de Uitgevende Instelling om de Nieuwe Vrolik Obligaties kosteloos vervroegd af te lossen tegen 100% van de Uitgifteprijs (EUR 95,31) op de Vervroegde Aflossingsdatum zoals vermeld in een Schriftelijke Kennisgeving van de Uitgevende Instelling, vermeerderd met opgelopen en nog niet betaalde Rente tot de Vervroegde Aflossingsdatum;

Vervroegde Aflossingsdatum

De vermelde datum in de Schriftelijke Kennisgeving naar Obligatiehouders, waarop de Uitgevende Instelling Obligaties, vervroegd aflost;

Vrijstelling

een vrijstelling van de verplichting om een prospectus te laten goedkeuren en te publiceren voor een uitgevende instelling die – samen met hun groepsmaatschappijen – in een periode van 12 maanden effecten van dezelfde soort aanbieden van in totaal niet meer dan EUR 5 miljoen mits aan de vrijstellingsvoorwaarden zoals nader omschreven in artikel 5:4 Wft in samenhang met artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft;

Vrolik

het Vastgoedobject dat door de Uitgevende Instelling is gekocht, gelegen op de Vrolikstraat 116-B, 1091 VL te Amsterdam, kadastraal bekend onder nummer sectie W, complexaanduiding 8230-A, appartementsindex 55;

Vrolik Obligaties

de obligaties die de Uitgevende Instelling heeft aangeboden op grond van de Vrijstelling voorafgaand aan de goedkeuring van het Prospectus en waarmee een deel van de aankoop van Vrolik is betaald;

Website

www.brxs.com; en

Zekerheidsrecht

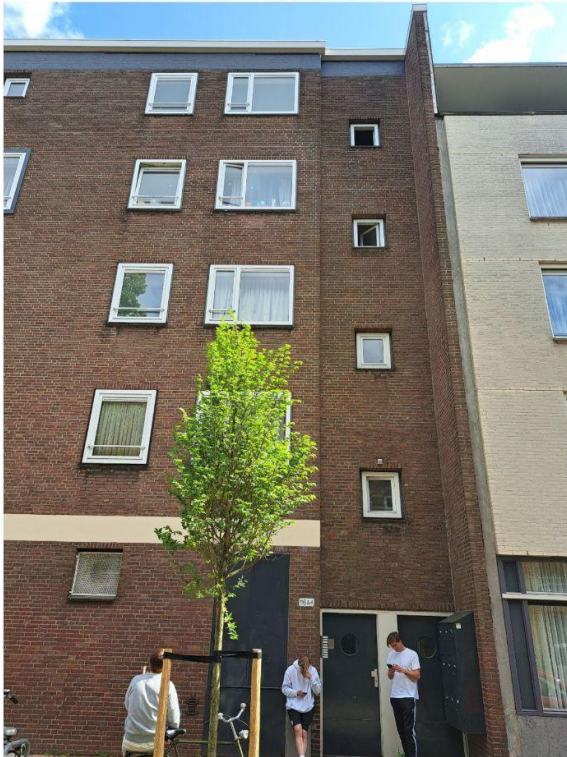
Het hypotheekrecht eerste in rang dat door de Uitgevende Instelling op Vrolik zal worden gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS die het hypotheekrecht houdt ten behoeve van de Nieuwe Vrolik Obligatiehouders.

Bijlage 2 Taxatierapport Vrolik

Powered by taXapi

TAXATIERAPPORT

VROLIKSTRAAT 116-B 1091VL, AMSTERDAM



Hein Makelaars Team.

Hans Hein

Taxatierapport Vrolikstraat 116B, 1091 VL Amsterdam

Beste heer Nuytermans,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Vrolikstraat 116B, 1091 VL Amsterdam. Ik ben Hans Hein van Hein Makelaars Team. uit Amsterdam. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 23-05-2023 en hoe ik deze bepaald heb.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever	BRXS Properties BV
Naam opdrachtgever	De heer F. Nuytermans
Adres	Vrolikstraat 116B
Postcode en plaats	1091 VL Amsterdam

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf	Hein Makelaars Team.
Adres	Delflandlaan 1
Postcode en plaats	1062 EA Amsterdam
KvK-nummer	70601747
Naam taxateur	Hans Hein
Inschrijfnummer NRV	RT984889345
Lid van of aangesloten bij	VBO Makelaar

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRV. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitscheck'. Daarmee toetst zij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf	Vastgoed Advies Groep Makelaars
Naam controlerend taxateur	Mevrouw M. Wever

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Vrolikstraat 116 te Amsterdam en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving alsmede informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum	23-05-2023
Volledige inspectie	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie	Niemand
Bijzonderheden	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer woningen](#) gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype	bovenwoning
Bijzonder woningtype	appartement
Bijgebouwen	berging
Adres	Vrolikstraat 116B
Postcode en plaats	1091 VL Amsterdam

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

verkrijgen financiering

E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 23-05-2023.

Marktwaaarde € 498.000

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op 23-05-2023 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt? € 575.000
Ik ben ervan uitgegaan dat het object vrij van huur en gebruik is

Hoe kom ik aan deze waarden?

Ik heb het object beoordeeld en onderzoek gedaan naar alle zaken die van belang zijn en heb deze gecontroleerd bij alle beschikbare informatiebronnen om tot een juiste waardering te komen. VBO archief is geraadpleegd

Is verder onderzoek nodig?

Nee

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Europese Taxatiestandaarden](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers](#) en de [Praktijkhandreiking Wonen](#) van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden: Algemene voorwaarden VBO voor professionele opdrachtgevers

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Hein Makelaars Team, waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Hein Makelaars Team, uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfssonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en Hein Makelaars Team, hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 4 (33)

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: . Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor onze schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder onze toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van onze eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in ons taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (perceel) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Eigendomsbewijs	Ja
- Kadastrale kaart	Ja
- Eigendomsinformatie Kadaster	Ja
- Koopovereenkomst	Nee, want het object is niet verkocht, daarom is de koopovereenkomst niet geraadpleegd.
- Andere bronnen	Nee

Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de 'akte van splitsing'. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende:

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de 'akte van splitsing' of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw burens minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de 'akte van splitsing', het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Uit die documenten heb ik gehaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft. Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

- | | |
|--|-----------|
| - In welke kadastrale gemeente ligt het appartement? | Amsterdam |
| - In welke sectie van de gemeente ligt het appartement? | W |
| - Welke complexaanduiding heeft het appartement? | 8230 |
| - Welk appartementsindex heeft het appartement? | 55 |
| - Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars? | 70/14200 |
| - Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing? | Nee |
| - Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen? | Nee |

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

- | | |
|--|--|
| - Wat is de naam van de VvE? | Vereniging Van Eigenaars Populierenweg 9-34/Beukenweg 26-28/Vrolikstraat 116a-K Populierenweg 35-58/Beukenweg 33 Beukenweg 31/Vrolikstraat 118a-K Populierenweg 59-86 Te Amsterdam |
| - Is de VvE ingeschreven bij de KvK? | Ja, 71789618 |
| - Wie doet de administratie van de VvE? | administratiekantoor: VvE beheer Amsterdam |
| - Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand aan de VvE? | € 150 |
| - Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen? | Nee |
| - Is er een jaarrekening aanwezig? | Ja |
| - Voor welke periode geldt de laatste jaarrekening? | 01-01-2022 tot en met 31-12-2022 |
| - Wanneer heeft de vergadering van eigenaars deze jaarrekening vastgesteld? | Ja, 21-02-2023 |
| - Hoe groot is het algemeen reservefonds en hoe groot zijn de fondsen voor onderhoud in de jaarrekening? | Algemeen reservefonds: € 783131
Fondsen voor onderhoud: € 0 |
| - Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen? | Nee |
| - Is er een meerjarenonderhoudsplan? | Nee |
| - Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud? | onbekend MJOP niet in bezit |
| - Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis? | € |
| - Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen? | Nee |

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 7 (33)

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Nee

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - Bestaat er een recht van erfpacht? | Ja |
| - Door wie is dit recht uitgegeven? | Amsterdam |
| - Vanaf wanneer geldt dit recht? | 01-07-1985 |
| - Moet er geld betaald worden voor dit recht? | nee, tot 2053-07-01 kost het niets. |
| - Welke voorwaarden gelden er voor dit recht? | |
| Algemene erfpachtbepalingen | Ja, aB 2016 |
| Bijzondere erfpachtvoorwaarden | Nee |

3. Het recht van ondererfpacht

Als er sprake is van het 'recht van erfpacht', dan kan er ook nog sprake zijn van het 'recht van ondererfpacht'. Ik heb onderzocht of er een recht van ondererfpacht is. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in ondererfpacht'.

- | | |
|---|-----|
| - Bestaat er een recht van ondererfpacht? | Nee |
|---|-----|

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de 'akte van splitsing'. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Bestaat er een recht van opstal? | Nee |
|------------------------------------|-----|

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- | | |
|---|-----|
| - Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? | Nee |
|---|-----|

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning.

- | | |
|---|-----|
| - Bestaat er een recht van vruchtgebruik? | Nee |
|---|-----|

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 8 (33)

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

- In welke kadastrale gemeente ligt het appartement? Amsterdam
- In welke sectie van de gemeente ligt het appartement? W
- Welke complexaanduiding heeft het appartement? 8230
- Welk appartementsindex heeft het appartement? 126
- Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars? 6/14200
- Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing? Nee
- Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen? Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

- Wat is de naam van de VvE? Vereniging Van Eigenaars Populierenweg 9-34/Beukenweg 26-28/Vrolikstraat 116a-K Populierenweg 35-58/Beukenweg 33 Beukenweg 31/Vrolikstraat 118a-K Populierenweg 59-86 Te Amsterdam
- Is de VvE ingeschreven bij de KvK? Ja, 71789618
- Wie doet de administratie van de VvE? administratiekantoor: VVE beheer Amsterdam
- Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand aan de VvE? € 150
- Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen? Nee
- Is er een jaarrekening aanwezig? Ja
- Voor welke periode geldt de laatste jaarrekening? 01-01-2022 tot en met 31-12-2022
- Wanneer heeft de vergadering van eigenaars deze jaarrekening vastgesteld? Ja, 21-02-2023
- Hoe groot is het algemeen reservefonds en hoe groot zijn de fondsen voor onderhoud in de jaarrekening? Algemeen reservefonds: € 783131
Fondsen voor onderhoud: € 0

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 9 (33)

- Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen? Nee
- Is er een meerjarenonderhoudsplan? Nee
- Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud? onbekend MJOP niet in bezit
- Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringsspolis? €
- Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen? Nee

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

- Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Nee

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht? Ja
- Door wie is dit recht uitgegeven? Amsterdam
- Vanaf wanneer geldt dit recht? 01-07-1985
- Welke voorwaarden gelden er voor dit recht?
 - Algemene erfpachtbepalingen Ja, aB 2016
 - Bijzondere erfpachtvoorwaarden Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Als er sprake is van het 'recht van erfpacht', dan kan er ook nog sprake zijn van het 'recht van ondererfpacht'. Ik heb onderzocht of er een recht van ondererfpacht is. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in ondererfpacht'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de 'akte van splitsing'. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 10 (33)

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Wie het recht van vruchtgebruik heeft, mag de grond en woning van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht mag ook verhuurd of verkocht worden. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij deze woning.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Het appartementencomplex

Welke rechten bestaan er voor het appartementencomplex?

Voor een appartementencomplex kunnen andere rechten gelden dan voor de appartementen in het complex. Het appartementencomplex is van alle eigenaren samen. Onderdeel van het appartementencomplex zijn alle woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

1. Volle eigendom

- Staat het appartementencomplex op eigen grond? Nee

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft

invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? | Ja |
| - Door wie is dit recht uitgegeven? | Gemeente Amsterdam |
| - Vanaf wanneer geldt dit recht? | 01-07-1985 |
| - Moet er geld betaald worden voor dit recht? | nee, tot 1953-07-01 kost het niets. |
| - Welke voorwaarden gelden er voor dit recht? | |
| Algemene erfpachtbepalingen | Ja |
| Bijzondere erfpachtvoorwaarden | Nee |

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de 'akte van splitsing'. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- | | |
|--|-----|
| - Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van opstal? | Nee |
|--|-----|

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de burens gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- | | |
|---|-----|
| - Zijn er bijzondere rechten en plichten? | Nee |
| - Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst? | Nee |
| - Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst? | Nee |

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

- Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?
- Wat is het bouwjaar?
- Hoe is de indeling?
- Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?
- Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

Bovenwoning gelegen op de 2e verdieping met externe berging.
1955
Tweede verdieping: overloop, vaste trap, standaard toiletruimte, woonkamer, 4 slaapkamers, standaard keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, standaard badkamer, met uitgebreid sanitair, balkon aan de achterzijde.
Nee
Nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de [BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

- | | |
|--|----------|
| - Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten? | Taxateur |
| - Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld? | |
| - Wonen | 75 m2 |
| - Andere binnenruimte | 0 m2 |
| - Buitenruimte die bij het gebouw hoort | 3 m2 |
| - Bergruimte buiten het gebouw | 7 m2 |

2. Omgeving van de getaxeerde woning

- Locatie
- Gebouwen rondom
- Bereikbaarheid
- Voorzieningen
- Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?

De woning is gelegen in een woonwijk.
Voornamelijk soortgelijke woningen.
De bereikbaarheid (o.a. snelweg en openbaar vervoer) is goed.
Op korte afstand gelegen.
Nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---------------------------------|-----|
| - Eigenaar of bewoner | Nee |
| - F3O/KCAF-funderingsrapportage | Nee |
| - Andere bronnen | Nee |

Mogelijke funderingsproblemen

- | | |
|---|-----|
| - Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien? | Nee |
|---|-----|

4. Energielabel

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 13 (33)

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m² per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?

Ja

- | | |
|---|------------|
| - Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? | C |
| - Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie? | 200.32 |
| - Hoe hoog is de warmtebehoefte? | 136.57 |
| - Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is: | Ja |
| - Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname? | Nee |
| - Wat is de datum van registratie van het energielabel? | 04-04-2023 |
| - Tot wanneer is het energielabel geldig? | 04-04-2033 |

5. Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt ook af van hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

- Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk Nee
waarin de woning staat?

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. De onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. **Let op!** Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

2. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? | Ja |
| - Wat is de datum van de bouwkundige keuring? | 21-02-2023 |
| - Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt? | bouwinspecteurs.nl |
| - Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport? | Directe kosten € 891,-- |
| - Heb ik bij mijn inspectie wijzigingen geconstateerd t.o.v. het bouwkundig rapport? | Nee |
| - Bouwkundige toestand van de hele woning | goed |

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 16 (33)

De gebreken uit het bouwkundig rapport staan ook in de bouwkundige opnamestaat als ze nog niet zijn opgelost. Daarin staan ook de geschatte kosten om de gebreken te repareren. U vindt de bouwkundige opnamestaat als bijlage bij dit taxatierapport.

Bouwkundige toestand van de hele woning

- Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning Nee

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster Ja
- Bij de eigenaar of de bewoner Nee, De eigenaar was niet aanwezig bij de opname van de woning.
- Bij de gemeente of provincie Ja
- Andere bronnen Nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? Nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? Nee
- zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? Nee

2. Asbest

Vooraf in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? Nee
- Heb ik asbest gezien? Nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? Nee, echter gezien de leeftijd van het object kan er asbestverdacht materiaal aanwezig zijn.

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Bij de eigenaar of de bewoner | Nee |
| - Bij de verkopende makelaar | Nee |
| - Andere bronnen | Nee |
| - Wat is de situatie van de woning? | Woning is als geheel verhuurd |
| - Woont de aanvrager van de lening al in de woning? | Ja |
| - Gaat de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen? | Ja |
| - Is er een schriftelijke huurovereenkomst? | Ja |
| - Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? | Nee |

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Die noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

- Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? Ja:

Vergelijking met andere koopwoningen

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23-05-2023		
Referentieobject 1	Iepenplein 46 , 1091 JR Amsterdam		
Transactiegevens:	Verkoopprijs:	660000	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	15-11-2021	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 653000	€ 575000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	bovenwoning		bovenwoning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	1955		1979
Toelichting*	Het bouwjaar wijkt af met 24 jaar en is daarmee dus jonger dan het getaxeerde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	75		81
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	0		
Toelichting*			
Energielabel	C		E
Toelichting*	Het energielabel van het referentieobject is E en daarmee veel lager.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*	Het referentieobject is meer luxe afgewerkt		
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 20 (33)

Vergelijkbaar op basis van woningtype, gebruiksoppervlakte, ligging, bij-, op- en aanbouwen, onderhoudsstatus en doelmatigheid. Deze woning is 24 jaar nieuwer. Mate van luxe: het referentieobject is meer luxe afgewerkt. Het erfpachtsregime van de referentie is vergelijkbaar

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23-05-2023		
Referentieobject 2	Iepenplein 54 , 1091 JR Amsterdam		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	510789	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	26-02-2021	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 572000	€ 575000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	bovenwoning		portiekflat
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	1955		1979
Toelichting*	Het bouwjaar wijkt af met 24 jaar en is daarmee dus jonger dan het getaxeerde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	75		80
Toelichting*			
Perceeloppervlakte (m2)	0		
Toelichting*			
Energie label	C		D
Toelichting*	Lagere energieklaſſe.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*			
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			

Object: Vrolikſtraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 22 (33)

Vergelijkbaar op basis van woningtype, gebruiksoppervlakte, ligging, bij-, op- en aanbouwen, onderhoudsstatus, luxe en doelmatigheid. Deze woning is 24 jaar nieuwer. Het erfpachtsregime van de referentie is vergelijkbaar

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement

Referentievergelijker	Ter onderbouwing van de marktwaarde per 23-05-2023		
Referentieobject 3	Vrolikstraat 227 , 1091 TX Amsterdam		
Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	510555	
	Verkoopdatum:		
	Transportdatum:	19-03-2020	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 577948	€ 575000
Bron gegevens:	Anders, Ortec		
Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	bovenwoning		bovenwoning
Toelichting*			
Eigendomssituatie			
Toelichting*			
Bouwjaar	1955		1982
Toelichting*	Het bouwjaar van het referentieobject is jonger (27 jaar) dan het bouwjaar van het getaxeerde object.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	75		87
Toelichting*	De gebruiksoppervlakte van het referentieobject is iets groter (12 m2).		
Perceeloppervlakte (m2)	0		
Toelichting*			
Energie label	C		B
Toelichting*	Betere energieklasse.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen			
Toelichting*			
Onderhoudssituatie	goed		goed
Toelichting*			
Locatie			
Toelichting*			
Mate van luxe			
Toelichting*	Het referentieobject is minder hoogwaardig afgewerkt		
Mate van doelmatigheid			
Toelichting*			
Andere wezenlijke verschillen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 24 (33)

Vergelijkbaar op basis van woningtype, ligging, bij-, op- en aanbouwen, onderhoudsstatus en doelmatigheid. Deze woning is 27 jaar nieuwer en heeft 12 m2 meer woonoppervlakte. Mate van luxe: het referentieobject is minder hoogwaardig afgewerkt. Het erfpachtsregime van de referentie is vergelijkbaar

* toelichting waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven.

** toelichting taxateur bij andere andere wezenlijke verschillen, zoals: erfpacht, VvE, duurzaamheidsmaatregelen, buitenruimte appartement

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

- Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? 0 - 3 maanden
- Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? Nee

M. De woningmarkt

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

Woningmarkt met veel vraag Ligging in een buur met nog steeds veel vraag

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

ligging op gewilde locatie

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De woning heeft een beperkt aantal energiebesparende voorzieningen.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Het getaxeerde is gelegen op een gewilde locatie met veel vraag.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Bij een gelijkblijvend koperssentiment zijn er geen noemenswaardige bedreigingen. Het koperssentiment op dit moment is met name ingegeven door de stijgende hypotheekrente.

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|--|---------------------------|
| - Bij het Kadaster | Ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | Nee |
| - Bij de gemeente of de provincie | Ja |
| - Andere bronnen | Ja, Ruimtelijkeplannen.nl |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Anders, Centrum |
| - Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | Ja |
| - Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? | Nee |

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- | | |
|---|-----|
| - Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? | Nee |
| - Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? | Nee |
| - Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? | Nee |
| - Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? | Nee |
| - Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken? | Nee |
| - Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? | Nee |
| - Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? | Nee |

O. Nadere mededelingen

- | | |
|---|-----|
| - Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? | Nee |
|---|-----|

P. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Vooraanzicht



Meterkast



Straatbeeld



Woonkamer



Slaapkamer



C.V.-ketel

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 28 (33)



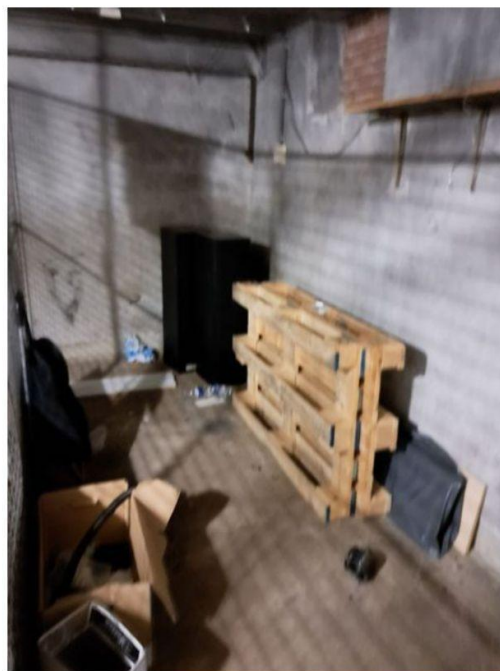
Slaapkamer



Badkamer



Achtergevel



Berging

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 29 (33)



Keuken



Toilet



Slaapkamer



Slaapkamer

Object: Vrolikstraat 116-B, 1091 VL Amsterdam

Datum: 23-05-2023
Pagina: 30 (33)