

Bijlage 1: Bijzondere Leningsvoorwaarden

Projecteigenaar

Projecteigenaar	Koepel Development I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Modemstraat 2, 1033 RW Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98698567.
Hoofdelijk-Aansprakelijke	Koepel Development B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Modemstraat 2, 1033 RW Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86877550.
Aandeelhouders	De aandeelhouder van Projecteigenaar is Koepel Development B.V., (100%), aandeelhouders van Koepel Development B.V. zijn Being Companies B.V. (50%) en VDD Project Development B.V. (50%). Alle aandelen in Being Companies B.V. worden gehouden door Festina Lente Investments B.V., aandeelhouders van Festina Lente Investments B.V. zijn Rococo B.V. (50%) en Referral Dynamics Holding B.V. (50%). Enig aandeelhouder van Rococo B.V. is de heer S.M.O.A. van Dam. Enig aandeelhouder van Referral Dynamics B.V. is de heer D.A. Dekker. De aandeelhouders van VDD Project Development B.V. zijn TDV REI B.V. (49,55%) en STAK JVDD (50,45%). Alle aandelen in TDV REI B.V. worden gehouden door de heer T. de Vos. Alle certificaten in STAK JVDD worden gehouden door JOMABRIFI N.V. Alle aandelen in JOMABRIFI N.V. worden gehouden door Maatschap MAJU waarvan de heer J. Vandendriessche 99,70% van de aandelen in eigendom heeft. De heer J. Vandendriessche is enig en zelfstandig bestuurder van Stak JVDD en JOMABRIFI N.V.
Bestuurders	De heer S.M.O.A. van Dam en de heer D.A. Dekker namens Being Companies B.V. De heer J. Vandendriessche en de heer T. de Vos namens VDD Project Development B.V.

Objectgegevens

Projectnaam	Vrouwenvleugel II
Beschrijving van het Object	Het Object <u>Vrouwenvleugel II</u> maakt onderdeel uit van het koepelcomplex in de binnenstad van Breda. Voorheen was de functie huis van bewaring, daarna tot 2013 penitentiaire inrichting voor vrouwen en tot begin vorig jaar was het gebouw in gebruik als evenementenlocatie. De vrouwenvleugel is in 1890 ontworpen en bestaat uit drie bouwlagen met 116 cellen. De totale bruto

vloeroppervlakte van alle opstallen behorende bij het perceel van de vrouwenvleugel bedraagt 5.886 m². Daarnaast behoort een gedeelte van het perceel (35,0%) waar thans enkele loodsen op zijn gesitueerd tot de onderliggende waarde van deze propositie.

Het Object is gelegen aan de Nassausingel 26, 4811 DG, te Breda, kadastraal bekend bij de gemeente Breda onder sectie B, perceelnummer 9508, in totaal groot circa 3.473 m² alsmede perceelnummer 9512 en in totaal groot circa 3.934 m² (dat voor 35,0% behoort tot de onderliggende waarde van de propositie).

De aankomende jaren zal het koepelcomplex getransformeerd worden tot een toegankelijk terrein voor wonen, werken, vrije tijd en cultuur.

Status van het Object De lening wordt verstrekt aan de Projecteigenaar voor de herfinanciering van de eerdere door initiatiefnemer aangetrokken crowdfunding voor het Object. Daarnaast wordt een liquiditeitsbuffer gefinancierd.

Met de initiatiefnemer wordt in deze Overeenkomst bedoeld: de Projecteigenaar en de Hoofdelijk-aansprakelijke en diens aandeelhouders (gezamenlijk en ieder voor zich).

Loan-to-value In augustus 2025 is het volledige koepelcomplex getaxeerd op een marktwaarde in huidige staat van € 18.700.000. Voor het onderhavige perceel bedraagt de marktwaarde naar rato € 3.740.000. De loan-to-value komt daarmee uit op 48,1% bij het drempelbedrag en 64,2% bij het maximale bedrag van deze fase.

Andere financiers en/of hypotheekgerechtigden De Stichting verkrijgt een eerste recht van hypotheek op het Object.

Kenmerken Publieksfinanciering

Bestedingsdoel De (netto) opbrengst (in eerste aanleg € 2.400.000) van de Crowdrealstate Publieksfinanciering zal door Projecteigenaar worden aangewend, hieronder uiteengezet:

1. Voor de herfinanciering van de bestaande crowdfunding voor het Object en bijkomende financieringskosten een bedrag van € 1.920.000.
2. Voor de rentekosten voor een periode van 12 maanden een bedrag van € 180.000.
3. Voor de ontwikkelingskosten een bedrag van € 300.000.

Na verruiming de volgende bedragen:

4. Middels verruiming (gebeurtenis als hierna benoemd onder verruiming) wordt een deel van de bijkomende kosten van de transformatie; waaronder architect- en overige advieskosten, ontwikkelingskosten, aansluitkosten, verzekeringskosten en aanloopkosten gefinancierd. Daarnaast kan dit bedrag

worden aangewend voor leges, vergunningen en marketingkosten inzake de verkoop en verhuur van de te realiseren eenheden. Evenals een aanvullend rentedepot (12 maanden) en de financieringskosten. Tezamen zijnde een bedrag van maximaal EUR 875.000.

Streefbedrag	€ 3.275.000
Drempelbedrag	€ 1.800.000
Depot	De gelden als benoemd bij bestedingsdoel onder lid 2, lid 3 en lid 4 worden opgehaald en aangehouden als depot op de rekening van de betaaldienstverlener. Het depot als benoemd in lid 2 kan worden aangewend voor de rentebetalingen gedurende de eerste 12 maanden van de looptijd. Na volledige benutting van voornoemd rentedepot dient gedurende de resterende looptijd van de lening het rentedepot telkenmale halfjaarlijks voorafgaand aan het volgende halfjaar met 6 maanden aan rente te worden aangezuiverd. Op verzoek van Projecteigenaar en bij aanlevering van facturen van de te betalen ontwikkelingskosten worden de gelden na schriftelijk akkoord van de Stichting uitbetaald voor maximaal het in lid 3 opgenomen bedrag. Het depot als benoemd in lid 4 kan worden aangewend voor de rentebetalingen en ontwikkelingskosten na verruiming.
Kritieke Datum	Het Drempelbedrag moet uiterlijk op 31 januari 2026 om 16:00 uur zijn behaald, wil de Crowdrealstate Publieksfinanciering doorgang vinden.
Minimumbedrag belegger	€ 500
Maximumbedrag belegger	Er is geen maximumbedrag van toepassing.
Periode van Inschrijving	Van 15 november 2025 t/m 31 juli 2028. Inschrijving op de Crowdrealstate Publieksfinanciering van Projecteigenaar is gedurende de periode van Inschrijving doorlopend mogelijk tot het Streefbedrag is bereikt. Indien het Streefbedrag is bereikt, zal de periode van Inschrijving worden gesloten. Een dergelijke sluiting wordt altijd gepubliceerd op de Website
Verruimingsmoment en minimale voorwaarden	Er kan op onderstaand moment een beroep worden gedaan op verruiming van de Crowdrealstate Lening, conform het bedrag en besteding als genoemd onder bestedingsdoel (tot het bereiken van het Streefbedrag): - Verruiming van het streefbedrag met EUR 875.000, na volledige onherroepelijke vaststelling van het

bestemmingsplan waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.

Bij verruiming zal de beoordeling door de Stichting worden gedaan op basis van onder meer de laatste stand van zaken van de ontwikkeling, de actuele financiële situatie (o.a. eigenvermogenspositie) van Projecteigenaar en bovenliggende entiteiten en de actuele marktomstandigheden.

Kenmerken Lening

Soort Lening	Aflossingsvrije lening
Hoofdsom van de Lening	€ 3.275.000
Karakter van de Lening	De vorderingen van de Crowd, waaronder begrepen de vordering van Leninggever, zijn preferent op vorderingen welke derden op Projecteigenaar zullen hebben en/of zullen verkrijgen uit hoofde van verstrekte en/of te verstrekken geldleningen, verleende en/te verlenen kredieten in rekeningcourant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen dan wel uit welke andere hoofde dan ook.
Rente	7,5% (zeven komma vijf procent) enkelvoudig per jaar, te rekenen vanaf storting door Belegger. Voor Belegger is de investering direct rentedragend vanaf het moment van storting.
Rentebetalingen	Achteraf elke 2 ^e week van de maand aan Belegger, van elk jaar gedurende de looptijd van de Lening en door Projecteigenaar maandelijks te voldoen op de derdenrekening van de betaaldienstverlener, uiterlijk op de laatste dag van de maand waarop de rentebetaling van toepassing.
Aflossingsdatum	De Lening moet uiterlijk na een periode van 36 maanden volledig zijn afgelost. In overleg met Projecteigenaar tezamen met de Stichting en Crowdrealstate kan worden besloten om de aflossingsdatum op te schorten met 6 maanden. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien er onvoldoende liquiditeiten beschikbaar zijn en/of er geen verkoopscenario of herfinancieringsscenario mogelijk is om de beleggers van Crowdrealstate af te lossen. Een eventuele opschorting is enkel mogelijk in uitzonderlijke gevallen en na ondertekening van een verlengingsovereenkomst.
Aflossingsschema	Tussentijds vervroegd boetevrij aflossen is na 9 maanden (opzegtermijn van twee (2) maanden) mogelijk.
Informatieverstrekking	Projecteigenaar zal Crowdrealstate op de wijze van informatie voorzien als vermeld in Bijlage 4 van de Parallelle Schuldovereenkomst.

Zekerheid

Projecteigenaar zal de Stichting een recht van hypotheek verlenen op het Object. Het hypotheekrecht wordt bij afzonderlijke notariële akte gevestigd en ingeschreven in de openbare registers. De Stichting zal de Zekerheid houden, beheren en waar mogelijk en nodig uitwinnen op de wijze als bepaald in de Parallele Schuld Overeenkomst.

Ter zake van de Zekerheid zijn de volgende aspecten van belang:

- De Stichting krijgt een eerste recht van hypotheek op het Object;
- Er wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd middels een parapluhypotheek voor in totaal € 18.000.000, verhoogd met 60% voor rente en kosten;
- Betalingsgarantie van VDD Project Development B.V. (handelsregisternummer-BE: 0826.235.310) en Being Companies B.V. (KvK-nummer: 55403484), elk voor 50% van de renteverplichtingen over de periode van 24 maanden. Het garantiebedrag wordt verminderd met de gestorte rente in het rentedepot na het eerste leningsjaar (elk 50%). In geval van een nieuwe getekende huurovereenkomst van de Koepel zal het garantiebedrag verder verminderd worden met de huursom over de periode vanaf februari 2027 (elk 50%);
- De huidige en toekomstige huuropbrengsten van het Object worden aan de Stichting verpand;
- De aandelen (100%) van de Objectvennootschap (inclusief stemrecht) worden verpand;
- Algehele verpanding van activa (inclusief maar niet beperkt tot verpanding van het rentedepot en het depot voor ontwikkelingskosten)
- Negatieve bezwaring convenant is van toepassing;
- Change of Control convenant is van toepassing;
- Non-onttrekkingsverklaring is van toepassing;
- Volmacht en machtiging voor dagelijkse verpanding;
- Het volledige overzicht van alle van toepassing zijnde Convenanten en Zekerheden staat vermeld in respectievelijk artikel 7 en artikel 9 van de Parallele Schuldovereenkomst.
- Er is Nederlands recht van toepassing op de Zekerheid .