

Obligatie lening serie1

Private Placement

Bijlagen



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



www.obligatiekeuze.nl



Heldere afspraken & documentatie

Bij EuroGroei geloven we dat een goede investering begint met transparantie. Geen kleine lettertjes of ingewikkelde constructies, maar heldere afspraken zwart op wit. Uw deelname rust op een stevig juridisch fundament dat bestaat uit drie documenten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Samen noemen wij dit "De Overeenkomst".

Hieronder leest u in gewone taal wat deze documenten voor u regelen:

1. De spelregels: Algemene obligatievoorwaarden (bijlage 1) Dit is de kern van uw investering. Hierin staan de harde afspraken die wij met u maken.
 - Wat u krijgt: De vaste rente van 7,0% en de looptijd van 24 maanden.
 - De extra's: De formule voor uw 25% winstdeling (inclusief de weging naar inlegduur).
 - Uw rechten: Wat er gebeurt als wij onze afspraken niet nakomen (events of default).
2. De bewaking: Bewaarders- en beheerovereenkomst (bijlage 2) Dit document regelt uw veiligheid. Het beschrijft de rol van de onafhankelijke stichting bewaarder, die fungeert als uw 'slot op de deur'.
 - Veilig geld: Uw inleg staat op een derdengeldrekening (escrow) en wordt pas vrijgegeven als de zekerheden in orde zijn.
 - Hard onderpand: De bewaarder houdt het eerste recht van hypotheek namens u.
 - Mandaat: Als het nodig is, heeft de bewaarder de macht om het vastgoed te verkopen om uw inleg veilig te stellen.
3. De bevestiging: Het deelnameformulier, dit is het formulier waarmee u instapt. Door dit te ondertekenen, legt u uw inlegbedrag vast en geeft u aan dat u de bovenstaande 'spelregels' en 'bewaking' heeft gelezen en accepteert.

OBLIGATIEVOORWAARDEN

INLEIDING

Deze algemene obligatievoorwaarden (hierna: "voorwaarden") zijn onlosmakelijk verbonden met de bewaarder overeenkomst met de stichting bewaarder Eurogroei fondsen (hierna: "Bewaarder") en het deelnameformulier met betrekking tot de obligatielening serie 1, (hierna gezamenlijk: "de overeenkomst") uitgegeven door Eurogroei properties Murcia S.L. (hierna: "Eurogroei").

ARTIKEL 1: DEFINITIES EN COMMERCIEËLE VOORWAARDEN

1.1 Obligatie: De vordering op Eurogroei tot terugbetaling van de hoofdsom, welke ten minste € 300.000 (Driehonderdduizend Euro) en ten hoogste € 15.000.000 (Vijftien Miljoen Euro) bedraagt, waarbij het definitieve totaalbedrag van de lening door EuroGroei wordt vastgesteld en meegedeeld na sluiting van de (respectievelijke) inschrijfperiode(s), alsmede de betaling van de vaste rente en variabele rente zoals vastgelegd in "de overeenkomst" en deze voorwaarden.

1.2 Bewaarder: Stichting bewaarder Eurogroei fondsen, statutair gevestigd te Heemstede, die handelt namens en ten behoeve van de gezamenlijke obligatiehouders.

1.3 Bruto projectmarge en kosten: De bruto projectmarge (margen bruto del proyecto) is de contractuele berekeningsgrondslag voor de variabele rentecomponent (artikel 1.10). De bruto projectmarge is het positieve resultaat van de netto verkoopopbrengst van het onderpand, te verminderen met de volgende posten:

- De totale aankoop- en ontwikkelkosten (inclusief alle bouwkosten);
- De aan de obligatiehouders uitgekeerde en nog verschuldigde vaste rente;
- Een eenmalige vergoeding voor emissie- en plaatsingskosten ter grootte van 7% van de totale hoofdsom van de obligatielening;
- De aan de Spaanse entiteit toerekenbare algemene bedrijfskosten (gastos generales) ten behoeve van de bedrijfsvoering in Spanje gedurende de looptijd;
- Een eenmalige beheervergoeding van 1% over de hoofdsom van de obligatielening met een minimum van € 5.000,- aan de bestuurders van bewaarder. De statuten van bewaarder staan niet toe dat bewaarder directe vergoedingen ontvangt.

Fiscale Noot: De variabele rentecomponent is een contractueel overeengekomen kostenpost (gasto financiero) die wordt afgetrokken van de winst van de Spaanse entiteit vóór de berekening van de vennootschapsbelasting.

1.4 Exit: De verkoop en juridische levering van het onderpand aan een derde partij.

1.5 Onderpand: De specifieke vastgoedobjecten in Spanje waarop het eerste recht van hypotheek is gevestigd ten behoeve van de bewaarder. Rangwisseling: In het specifieke geval dat de bewaarder instemt met een rangwisseling (postponement) ten gunste van een bancaire financiering (zoals bedoeld in de bewaarders overeenkomst), omvat het onderpand tevens een pandrecht op 100% van de aandelen van Eurogroei.

1.6 Hoofdsom: De door de obligatiehouder ingelegde hoofdsom, vastgelegd in het deelnameformulier, met een minimale deelname van € 100.000 (of 100 obligaties à € 1.000).

1.7 Vaste rente: De jaarlijks verschuldigde rente over de hoofdsom, vastgesteld op 7,0% (zeven procent) per jaar. De rente wordt jaarlijks uitgekeerd, in de laatste week van Januari, startend vanaf 2027.

8 Looptijd: De lening heeft een looptijd van 24 maanden (twee jaar), gerekend vanaf de startdatum van de obligatielening, tenzij Eurogroei de lening vervroegd aflost (conform Artikel 2.3).

Verlenging: Indien onvoorziene marktomstandigheden of vertragingen in het bouw- of verkoopproces dit vereisen, heeft Eurogroei het recht om de looptijd van de obligatielening eenmalig met maximaal 12 maanden (één jaar) te verlengen. Deze verlenging is uitsluitend mogelijk na voorafgaand schriftelijk overleg en goedkeuring door de bewaarder

De bewaarder zal bij de beoordeling van de verlenging het uitsluitende belang van de gezamenlijke obligatiehouders in acht nemen.

1.9 Einddatum: De datum waarop de aflossing van de hoofdsom uiterlijk dient plaats te vinden, zijnde de dag volgend op het verstrijken van de looptijd.

1.10 Variabele rentecomponent (interés variable) en verdeling:

A. Variabele rentecomponent: De obligatiehouder heeft, in aanvulling op de vaste rente, recht op een variabele rentecomponent over de hoofdsom van de obligatielening. Deze vergoeding kwalificeert als rente (interés) uit hoofde van de lening en is contractueel verschuldigd, mits de in artikel 1.3 gedefinieerde bruto projectmarge een positief bedrag is. De variabele rentecomponent is gelijk aan 25% (vijfentwintig procent) van de bruto projectmarge.

B. Rekenmethodiek verdeling: De verdeling van de variabele rentecomponent onder de obligatiehouders geschiedt naar rato van de grootte van de deelname (hoofdsom) én de duur van de deelname (pro rata temporis).

1.11 Commerciële bevoordeling (serie 1)

- Toepassing: Obligatiehouders die een hoofdsom van € 100.000,- of meer inschrijven, worden aangemerkt als "serie 1" investeerders.
- Bonus: Voor serie 1 investeerders kan een aanvullende commerciële bevoordeling (bonus) van toepassing zijn. De exacte hoogte en voorwaarden van deze bonus worden individueel schriftelijk bevestigd door Eurogroei middels een separate bonus-bevestiging na acceptatie van de deelname. Deze bevestiging maakt integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
- Karakter: Deze bonus is een eenmalige vergoeding en staat los van de reguliere vaste rente (7,0%) en variabele rentecomponent (25%).

1.12 Opschorting en cumulatie Rente

- Opschorting: Indien de beschikbare liquiditeiten uit de projectexploitatie onvoldoende zijn, is Eurogroei gerechtigd de uitbetaling van de vaste rente op te schorten. Eurogroei stelt de bewaarder hiervan onverwijld schriftelijk in kennis.
- Cumulatie: Opgeschorte rente wordt toegevoegd aan de hoofdsom en wordt rentedragend tegen de overeengekomen vaste rente (7,0%).
- Geen verzuim: Een opschorting conform dit artikel vormt geen tekortkoming of Event of Default.
- Voldoening: De opgebouwde rente wordt met voorrang uitgekeerd zodra liquiditeit uit verkoop of (her)financiering beschikbaar is, doch uiterlijk op de einddatum.

ARTIKEL 2: ADMINISTRATIE EN OVERDRAAGBAARHEID

2.1 Administratie: Eurogroei houdt een register bij van alle obligatiehouders, de door hen gehouden hoofdsommen en de exacte ingangsdatum (valutadatum) van hun deelname. Dit register is leidend voor de uitbetaling van de vaste rente, aflossing en de berekening van de gewogen winstdeling. De bewaarder ontvangt van elke mutatie in het register direct een exemplaar.

2.2 Overdracht: De obligatie is niet vrij verhandelbaar op een openbare markt. onderhandse overdracht van de obligatie is uitsluitend mogelijk na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Eurogroei en de bewaarder, en na succesvolle afronding van het wwft-cliëntenonderzoek op de nieuwe verkrijger.

2.3 Vervroegde aflossing: Eurogroei is gerechtigd de obligatie geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen indien het onderpand wordt verkocht (exit) vóór de einddatum van de lening. In dat geval is Eurogroei uitsluitend de hoofdsom, de tot de dag van aflossing opgebouwde vaste rente én de variabele rentecomponent (conform artikel 1.10) die voortvloeit uit de berekening van de bruto projectmarge verschuldigd. De renteverplichting eindigt op de dag van volledige aflossing; obligatiehouders hebben geen recht op een boete of compensatie voor de resterende looptijd.

2.4 Uittredingsrecht en administratiefee bij rangwisseling

- Keuzerecht: Indien de bewaarder instemt met een rangwisseling ten gunste van een bancaire financiering (zoals bedoeld in Artikel 1.5 en 5.2 van de Bewaardersovereenkomst), heeft de obligatiehouder het recht om niet in te stemmen met deze wijziging en de obligatie vervroegd te laten aflossen.
- Aflossing: Bij gebruikmaking van dit uittredingsrecht wordt de volledige hoofdsom plus de opgebouwde vaste rente (7,0%) tot aan de dag van aflossing uitgekeerd.
- Berekening winstdeling: De obligatiehouder behoudt in dit geval recht op een deel van de Variabele Rentecomponent, berekend naar rato van de duur van de deelname (pro rata temporis) tot aan het moment van uittreding.
- Administratiefee: Vanwege de vervroegde administratieve afwikkeling en de noodzakelijke herfinanciering door de uitgevende instelling, wordt op de uit te keren variabele rentecomponent een administratiefee van 50% (vijftig procent) ingehouden. De obligatiehouder ontvangt derhalve de helft van het opgebouwde winstdeel.

ARTIKEL 3: VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS (VO) EN RENTE

3.1 VO bevoegdheid: De bewaarder is bevoegd een vergadering van obligatiehouders (VO) bijeen te roepen indien hij dit noodzakelijk acht ter behartiging van de belangen van de obligatiehouders.

3.2 VO besluiten: De VO kan met gewone meerderheid van stemmen (gebaseerd op uitstaande hoofdsom) adviserende besluiten nemen over aanpassingen aan de voorwaarden indien de belangen van de obligatiehouders dit vereisen.

3.3 Exclusieve volmacht: De volmacht voor uitwinning van het onderpand (artikel 5) ligt uitsluitend en onherroepelijk bij de bewaarder en kan niet door de VO worden gewijzigd of ingetrokken.

3.4 Bronbelasting: Op basis van de huidige structurering en de geldende Spaanse wetgeving is Eurogroei niet verplicht tot het inhouden van Spaanse bronbelasting (retención) op de uit te keren vaste en variabele rente aan de Nederlandse entiteit/investeerders. De rente wordt bruto uitgekeerd. De obligatiehouder is zelf verantwoordelijk voor de correcte aangifte in het land van residentie.

ARTIKEL 4: GEVALLEN VAN WANPRESTATIE (EVENTS OF DEFAULT)

De volgende gebeurtenissen gelden als een "event of default" door Eurogroei, waardoor de obligatielening per direct opeisbaar wordt en de bewaarder mag overgaan tot uitwinning:

- Het niet voldoen aan de rente- of aflossingsverplichting binnen 30 dagen na de vervaldatum.
- Het aanvragen van surseance van betaling, faillissement of een vergelijkbare insolventieprocedure van Eurogroei.
- Het zonder toestemming van de bewaarder bezwaren of vervreemden van het onderpand.
- Het materieel schenden van enige andere verplichting onder deze voorwaarden, indien deze schending niet binnen 14 dagen na schriftelijke kennisgeving door de bewaarder is hersteld.

ARTIKEL 5: DE ROL VAN DE BEWAARDER EN HET ONDERPAND

5.1 Volmacht en zekerheid: Door inschrijving verstrekt de obligatiehouder een onherroepelijke volmacht aan de bewaarder om namens hem op te treden inzake het beheer van het onderpand. Het onderpand wordt uitsluitend gehouden door de bewaarder.

5.2 Procedure bij default (consultatieplicht): Bij een event of default heeft de bewaarder het mandaat om de executoriale verkoop te initiëren. Consultatie- en afwegingsplicht: Alvorens over te gaan tot executie, zal de bewaarder (tenzij sprake is van insolventie) eerst overleg voeren met Eurogroei en een afweging maken van commerciële alternatieven. De bewaarder kiest hierbij het alternatief dat de belangen van de gezamenlijke obligatiehouders het beste dient, en hij is gerechtigd de vergadering van obligatiehouders (VO) te raadplegen over het te volgen stappenplan.

5.3 Verdeling opbrengst: De bewaarder verdeelt de opbrengst uit verkoop of uitwinning pro rata parte onder de obligatiehouders, na aftrek van de gemaakte executiekosten en de vergoeding van de bewaarder.

5.4 Vrijgave gelden (aankoop): De bewaarder geeft de initiële aankoopgelden pas vrij aan Eurogroei indien:

- Eurogroei zich onherroepelijk heeft verplicht tot het vestigen van het eerste recht van hypotheek direct aansluitend aan de eigendomsverkrijging; én
- De notaris de instructie heeft bevestigd om de hypotheekakte te verlijden.

5.5 Vrijgave gelden (bouwdepot/ termijnen): De gelden bestemd voor renovatie, ontwikkeling en financiering rente blijven onder beheer van de bewaarder en worden uitsluitend gefaseerd vrijgegeven. Eurogroei dient hiertoe bewijs van voortgang (conform overeengekomen mijlpalen) aan te leveren. De bewaarder geeft een termijn pas vrij na verificatie dat de contractuele voorwaarde voor die fase is vervuld.

5.6 Vrijgave emissiekosten: De bewaarder is verplicht de vergoeding voor emissie- en plaatsingskosten (7% van de hoofdsom, conform artikel 1.3 van de voorwaarden) aan Eurogroei vrij te geven pro rata van de hoofdsom die op de bewaarders rekening is ontvangen, zodra de gelden van de obligatiehouders zijn ontvangen. Dit bedrag wordt ingehouden en vrijgegeven aan Eurogroei alvorens het resterende bedrag wordt aangewend voor de aankoop of ontwikkeling van het onderpand.

ARTIKEL 6: TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

6.1 Toepasselijk recht: Op deze voorwaarden en de obligatie is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De goederenrechtelijke vestiging en uitwinning van het hypotheekrecht in Spanje geschiedt naar Spaans recht.

6.2 Forumkeuze: Alle geschillen voortvloeiend uit deze obligatie zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Bewaarder statutair is gevestigd.

BEWAARDERS- EN BEHEER OVEREENKOMST

Betreffende de Obligatie Lening Serie 1

Partijen

1. Eurogroei properties Murcia S.L., een Spaanse besloten vennootschap, statutair gevestigd te Torrevieja (03183) Ronda Jose Samper Garcia 112, NIF B24804585 (hierna: "Eurogroei").
2. Stichting Bewaarder Eurogroei Fondsen, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Heemstede (2101 AN) Crayenestersingel 27 (hierna: "Bewaarder").

OVERWEGINGEN

A. Eurogroei wenst de obligatie Lening serie 1 ter grootte van minimaal €300.000 en maximaal €15.000.000 uit te geven ter financiering van vastgoedprojecten in Spanje. De uiteindelijke omvang van de lening wordt door Eurogroei vastgesteld op basis van de kapitaalbehoefte van de portefeuille. Alle onder deze Serie 1 gefinancierde vastgoedobjecten behoren tot het onderpand en dienen ten gunste van de bewaarder te worden bezwaard met een eerste recht van hypotheek.

B. Bewaarder treedt op namens en ten behoeve van de gezamenlijke obligatiehouders om hun (financiële-) belangen te behartigen en de zekerheden te beheren overeenkomstig onderstaande voorwaarden in de vorm van een escrow account.

C. Partijen wensen de rechten en plichten van bewaarder en Eurogroei met betrekking tot de obligatie en de zekerheden nader vast te leggen.

ARTIKEL 1: DEFINITIES

1.1 De definities zoals vastgelegd in artikel 1 van de algemene obligatievoorwaarden zijn onverkort van toepassing op deze overeenkomst.

1.2 Het gestelde in vorenstaande overwegingen maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

ARTIKEL 2: VOLMACHT EN BELANGENBEHARTIGING

2.1 Volmacht:

Eurogroei verleent hierbij aan bewaarder de exclusieve en onherroepelijke volmacht om namens de gezamenlijke obligatiehouders op te treden in alle zaken die de uitbetaling van rente, de nominale waarde alsmede de winstuitkering van de obligatie en de te vestigen zekerheden betreffen.

2.2 Belangenbehartiging:

Bewaarder zal handelen in het uitsluitende belang van de gezamenlijke obligatiehouders van lening 1

ARTIKEL 3: DIENSTVERLENING

3.1 Administratie:

Eurogroei is verantwoordelijk voor het bijhouden van het obligatieregister en de hoofdsommen, conform artikel 2 van de voorwaarden, bewaarder ontvangt hiervan telkens een exemplaar.

3.2 Transactieverwerking:

Bewaarder ontvangt de initiële gelden van de obligatiehouders en geeft deze gelden vrij aan Eurogroei, conform de algemene obligatievoorwaarden.

3.3 Betalingsafwikkeling:

Na ontvangst van de rente en aflossingsgelden van Eurogroei zal bewaarder zorgdragen voor de uitbetaling daarvan aan de obligatiehouders conform het obligatieregister zoals aangeleverd door Eurogroei. Tevens zal bewaarder het deel van de verkoopopbrengst, waarop de obligatiehouders recht hebben, overeenkomstig de pro rata temporis verdeelsleutel uitkeren nadat de accountant haar eindverslag heeft opgemaakt.

3.4 Communicatie en Kennisgeving:

Eurogroei verzorgt alle informatie en kennisgeving inzake de algemene en financiële voortgang van het project rechtstreeks aan de obligatiehouders. Bewaarder ontvangt hiervan telkens een kopie.

3.5 Compliance:

Eurogroei voert het cliëntenonderzoek uit (Wwft) en het opslaan van de bijbehorende documentatie. Bewaarder ontvangt hiervan een kopie

3.6 Instructies:

Eurogroei zal bewaarder tijdig van schriftelijke instructies voorzien over de te verrichten betalingen, inclusief de berekening van de variabele rentecomponent.

ARTIKEL 4: BEHEER VAN ZEKERHEDEN

4.1 Hypotheekhouder:

Het eerste recht van hypotheek op het onderpand wordt op naam van bewaarder gevestigd en gehouden ten behoeve van de gezamenlijke obligatiehouders na aankoop van het vastgoedobject.

4.2 Geldstroom:

Bewaarder is de exclusieve beheerder van alle geldstromen. De vrijgave van gelden aan Eurogroei is uitsluitend en strikt gebonden aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de algemene obligatievoorwaarden, waaronder de verplichting tot onmiddellijke vestiging van de hypotheek na aankoop. Vervolgbetalingen in termijnen omvatten gelden bestemd voor renovatie, ontwikkeling en financiering rente en vinden plaats op basis van vaststelling dat de contractuele voorwaarden voor die fase zijn vervuld aan de hand van de facturatie van de aannemer(s). Bewaarder zal hiertoe de noodzakelijke stukken ter verificatie ontvangen.

4.3 Vervreemding:

Eurogroei mag het onderpand uitsluitend vervreemden (verkopen) in het kader van een geplande exit en alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van bewaarder, waarbij het deel van de opbrengst waarop de obligatiehouders recht hebben uitsluitend wordt overgemaakt aan de bewaarder.

ARTIKEL 5: VERPLICHTINGEN VAN EUROGROEI TEN AANZIEN VAN ZEKERHEDEN

5.1 Vastlegging zekerheid:

Eurogroei verplicht zich om alle noodzakelijke handelingen te verrichten voor het vestigen en handhaven van het eerste recht van hypotheek op het onderpand, conform de algemene obligatievoorwaarden.

5.2 Bancaire lening:

In de situatie waarbij een bancaire lening benodigd is, die afgedekt wordt door een eerste hypothecaire inschrijving ten gunste van een bank, zal bewaarder akkoord moeten gaan met een opschuiving in rang (van eerste naar tweede rang) en zal zal Eurogroei additioneel 100% (zegge: honderd procent) van de aandelen in het kapitaal van Eurogroei verpanden aan Bewaarder, waartoe Eurogroei zich nu reeds voor alsdan onherroepelijk verplicht. Dit pandrecht op de aandelen wordt gevestigd als een eerste pandrecht ten gunste van de obligatiehouders in Serie 1. Deze situatie kan zich voordoen bij een minimale voorverkoop van 60% van het betreffende vastgoed.

5.3 Informatieverschaffing:

Eurogroei zal bewaarder tijdig voorzien van alle financiële, juridische en operationele documentatie met betrekking tot het project en haar financiering, noodzakelijk voor de bewaarder om zijn taken uit te kunnen uitvoeren.

ARTIKEL 6: VOLMACHT BIJ WANPRESTATIE

6.1 Uitoefening volmacht:

In geval een Event of Default zich voordoet, zoals omschreven in Artikel 4 van de Algemene Obligatievoorwaarden, heeft bewaarder de exclusieve en onherroepelijke volmacht om de executoriale verkoop (uitwinning) van het onderpand te initiëren ten behoeve van de Obligatiehouders. Bewaarder is tevens gerechtigd de vergadering van obligatiehouders (VO) te raadplegen over het te volgen stappenplan.

6.2 Uitbetaling en Verdeling: Na de succesvolle afronding van het project en de verkoop van het onderpand (Exit), en nadat de definitieve berekening van de bruto projectmarge (Artikel 1.3) en de variabele rentecomponent (Artikel 1.10) zijn vastgesteld, is de bewaarder verplicht de navolgende bedragen aan de obligatiehouders uit te keren:

1. Terugbetaling van de hoofdsom: De oorspronkelijk ingelegde hoofdsom.
2. Vaste rente: De nog niet uitgekeerde, contractueel verschuldigde vaste rente.
3. Variabele rentecomponent: De totale contractueel verschuldigde variabele rentecomponent, zoals berekend in Artikel 1.10.

De uitbetaling van de componenten (1), (2), en (3) geschiedt naar rato van de inleg en de tijdsduur (pro rata temporis), conform de rekenmethodiek vastgelegd in Artikel 1.10.

ARTIKEL 7: VERGOEDING EN FACTURATIE

7.1 Bewaardervergoeding: Eurogroei is aan de gezamenlijk bestuurders van bewaarder via hun vennootschappen voor de in Artikel 1 genoemde dienstverlening een eenmalige vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding bedraagt 1% over de totale uitgegeven hoofdsom van de obligatie lening serie 1 met een minimum € 5.000,-. Directe betaling aan bewaarder is in strijd met haar statuten. Tevens kan bewaarder haar rol als escrow account zuiver uitoefenen

7.2 Facturatie:

De eenmalige bewaardervergoeding wordt door bedoelde bestuurders gefactureerd bij het voltooien van de obligatie-uitgifte.

7.3 Kosten bij default/exit:

Bij een event of default (artikel 4) of exit (verkoop) is Eurogroei aan bewaarder tevens alle redelijke kosten verschuldigd die gepaard gaan met het uitvoeren van de uitwinning van zekerheden of de exit-afwikkeling.

7.4 Vrijgave emissiekosten (7%):

De bewaarder is verplicht de vergoeding voor emissie- en plaatsingskosten (7% van de hoofdsom, conform artikel 1.3 van de voorwaarden) aan Eurogroei vrij te geven pro rata van de hoofdsom die op de bewaarders rekening is ontvangen, zodra de gelden van de obligatiehouders zijn ontvangen. Dit bedrag wordt ingehouden en vrijgegeven aan Eurogroei alvorens het resterende bedrag wordt aangewend voor de aankoop of ontwikkeling van het onderpand.

ARTIKEL 8: AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

8.1 Aansprakelijkheid:

Bewaarder is uitsluitend aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit grove nalatigheid of opzettelijke misdragingen bij de uitvoering van de overeengekomen diensten.

8.2 Vrijwaring: Eurogroei vrijwaart Bewaarder tegen alle aanspraken van derden (inclusief die van Obligatiehouders) die voortvloeien uit de uitvoering van de overeengekomen diensten, tenzij deze het directe gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet van Bewaarder.

ARTIKEL 9: DUUR, TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

9.1 Duur:

Deze overeenkomst treedt in werking op 5 Januari 2026 en eindigt op het moment dat de obligatie lening serie 1 volledig is afgelost en alle verplichtingen zijn voldaan.

9.2 Toepasselijk recht:

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing, conform Artikel 6.1 van de obligatievoorwaarden.

9.3 Geschillen:

Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de bewaarder statutair is gevestigd.

FAQ BIJLAGEN

Rendement & Exclusieve voordelen

Wat maakt serie 1 uniek ten opzichte van de standaard emissie?

Als serie 1-belegger vormt u het fundament van ons project. Daarom ontvangt u naast de vaste rente van 7,0% en de winstdeling van 25% een individueel overeengekomen commerciële bonus.

Hoe wordt mijn winstdeel van 25% precies berekend?

U deelt mee in 25% van de bruto projectmarge (verkoopopbrengst minus aankoop-, bouw- en financieringskosten). Uw aandeel wordt berekend op basis van pro rata temporis: naar rato van uw inleg en de duur dat uw kapitaal in het project aanwezig is.

Fiscale structuur.

Waarom is deze belegging fiscaal gunstig gestructureerd?

De winstdeling (variabele rente) is juridisch gekwalificeerd als projectkosten (bedrijfslasten). Hierdoor wordt dit rendement uitgekeerd voordat de Spaanse vennootschapsbelasting wordt geheven.

Wordt er bronbelasting ingehouden op mijn uitkering?

Nee. Omdat de winstdeling als financieringslast (rente) wordt gezien en niet als dividend, vindt er geen inhouding van Spaanse bronbelasting plaats. U ontvangt uw rendement bruto en bent zelf verantwoordelijk voor de aangifte in uw land van residentie (in Nederland doorgaans Box 3).

Zekerheden & Bescherming

Welke harde zekerheden biedt de stichting bewaarder?

De onafhankelijke stichting bewaarder houdt namens u het eerste recht van hypotheek op het vastgoed. Uw inleg wordt beheerd op een afgeschermd escrow-rekening en pas vrijgegeven zodra de notariële hypotheekvestiging is bevestigd.

Wat is het pandrecht op de aandelen?

In het geval van een rangwisseling (zie punt IV) krijgt de stichting bewaarder een eerste pandrecht op 100% van de aandelen van de Spaanse projectvennootschap. Dit geeft de bewaarder de juridische macht om bij wanprestatie direct de controle over het gehele project over te nemen, inclusief alle vergunningen en activa.

Bankfinanciering & De "60% regel"

EuroGroeï hanteert een strikte veiligheidsmarge: wij mogen pas een bankfinanciering aanvragen als er een minimale voorverkoop van 60% van de woningen is gerealiseerd. Dit garandeert dat de markt de waarde van het project al heeft bewezen voordat de financieringsstructuur wijzigt.

Wat gebeurt er met mijn positie als de bank instapt?

De bank zal de eerste rang op de hypotheek opeisen. Op dat moment heeft u twee keuzes:

- Continuering: U behoudt uw positie op de tweede rang, nu versterkt door het eerste pandrecht op de aandelen.
- Uittreding: U kiest voor terugbetaling van uw volledige hoofdsom en de opgebouwde vaste rente van 7,0%.

Exit-strategie & Kosten

Krijg ik mijn winst als ik besluit uit te stappen bij een bankinstap?

Ja, maar met een correctie. Omdat wij op dat moment vervangend kapitaal moeten aantrekken om uw positie in te vullen, wordt er een administratiefee van 50% ingehouden op uw opgebouwde winstdeel. U ontvangt dus:

- 100% van uw hoofdsom
- 100% van uw opgebouwde vaste rente (7%)
- 50% van uw opgebouwde variabele rente (Winstdeling)

Looptijd & Overdracht

Wat is de verwachte looptijd van mijn obligatie?

De beoogde looptijd is 24 maanden. Bij onvoorziene vertragingen in de bouw of verkoop kan de looptijd eenmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd, uitsluitend na goedkeuring door de onafhankelijke stichting bewaarder.

Noot: Deze FAQ is een toelichting op de algemene obligatievoorwaarden van Eurogroeï Properties Murcia S.L. Bij eventuele verschillen zijn de formele voorwaarden altijd leidend.



Neem contact met ons op

Heeft u vragen over de obligatie lening of onze zekerheidsstructuur?

Neem dan contact met ons op via onderstaande gegevens of plan met ons een afspraak in.

Wij ontvangen u graag voor een persoonlijke kennismaking in ons karaktervolle rijksmonument.



+ (31) 013-3022617



info@obligatiekeuze.nl



Scan de QR-code en chat direct met ons via WhatsApp voor meer informatie.

EuroGroeï, Nieuwlandstraat 7, 5038 SL Tilburg