

Brxs.

Samenvatting

27 juni 2024

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 dit is goedgekeurd door de AFM op 27 juni 2024 (de "**Verrichtingsnota**"). Het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en deze Samenvatting vormen samen een EU-groei-prospectus (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 7.713 Vreeswijk Obligaties ("**Vreeswijk 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 27 juni 2024.

Dit Prospectus is geldig tot en met de dag dat de Inschrijfperiode verstrijkt. De Inschrijfperiode is van 27 juni 2024 tot en met 1 augustus 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.

De drie delen die samen het Prospectus voor deze aanbieding van Vreeswijk Obligaties vormen zijn vanaf goedkeuring van het Prospectus minimaal tien (10) jaar beschikbaar op onze website onder <https://www.brxsproperties.com/prospectus>.

| | |
|---|---|
| INLEIDING | |
| Naam en ISIN | Vreeswijk Obligaties / NL00150022A9 |
| Contactgegevens van de Uitgevende Instelling (tevens enig aanbieder) van de Vreeswijk 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 | 27 juni 2024 |
| Waarschuwingen | <ul style="list-style-type: none"> - Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus en iedere beslissing om in de Vreeswijk 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 Vreeswijk Obligaties te beleggen. |
| ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING | |
| De Uitgevende Instelling van de Vreeswijk Obligaties | Brxs Properties B.V. |
| Informatie over de Uitgevende Instelling | <p>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.</p> <p>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 Vreeswijk 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.</p> <p>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.</p> |
| 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 Vreeswijk

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 Vreeswijk Obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Risico niet kunnen vinden van een nieuwe huurder of verhuren tegen een lagere huurprijs

Het huidige huurcontract, dat eindigt op 15 oktober 2024, is gesloten met een bedrijf, deze is verantwoordelijk voor de huur en is bereid geweest om een hogere huur te betalen dan de markthuur, als het contract afloopt zonder verlenging, kan zijn dat het langer duurt om nieuwe huurder(s) te vinden die dezelfde huur willen betalen. In het uiterste geval kan het ook voorkomen dat wij zelfs geen nieuwe huurder(s) kunnen vinden die bereid zijn dezelfde huur te betalen. Als dit het geval is dan zullen wij Vreeswijk tijdelijk of voor een langere tijd moeten verhuren tegen een lagere huurprijs. Als dit gebeurt dan hebben wij tijdelijk of voor een langere tijd minder inkomsten dan verwacht gedurende de Looptijd van Vreeswijk.

Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten

Vreeswijk heeft een omzettingsvergunning voor een onzelfstandige woonruimte voor 7 bewoners. Deze omzettingsvergunning is verkregen in augustus 2019 van de Gemeente Den Haag. Het kan zijn dat door veranderende regelgeving binnen de Gemeente Den Haag de omzettingsvergunning eenzijdig wordt ingetrokken of eenzijdig wordt gewijzigd. Als dit gebeurt, betekent dit dat wij Vreeswijk niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kunnen verhuren.

Risico van waardedaling vastgoed en van Vreeswijk als onderpand

Er is sprake van een risico op waardedaling van Vastgoedobjecten, waaronder Vreeswijk, omdat gedurende de Looptijd van de Vreeswijk Obligaties de marktwaarde van vastgoed in het algemeen of van Vreeswijk 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 Vreeswijk als onderpand minder waard wordt waardoor het hypotheekrecht op Vreeswijk minder opbrengt dan verwacht. Dit kan ertoe leiden dat wij niet geheel of gedeeltelijk onze betalingsverplichtingen kunnen nakomen onder de Vreeswijk Obligaties.

ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE Vreeswijk OBLIGATIES

Hoofdkenmerken van de Vreeswijk Obligaties

Onder dit Prospectus bieden wij 7.713 Vreeswijk Obligaties.

De Vreeswijk Obligaties zijn effecten zonder aandelenkarakter.

De Uitgifteprijs van een Vreeswijk Obligatie is EUR 95,40.

Naast de Uitgifteprijs dient er ook een eenmalige Offering Fee betaald te worden per Obligatie, dit is EUR 4,60 per Vreeswijk Obligatie. Bij succesvolle inschrijving zijn de Uitgifteprijs en de Offering Fee direct betaalbaar bij Inschrijving via iDEAL en/of soortgelijke online betaalmethoden, waardoor de minimale inleg EUR 100 is. De maximale inschrijving bedraagt EUR 15.000 per Belegger.

De Offering Fee wordt bij het einde van de Looptijd of bij vervroegde aflossing *niet* terugbetaald.

De vaste Rente op de Vreeswijk Obligaties bedraagt 5,5% 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 Vreeswijk Obligaties: 10 jaar. De Aflossingsdatum is 1 augustus 2034.

Wij zullen een recht van hypotheek eerste in rang vestigen op Vreeswijk. Dit zekerheidsrecht zal gevestigd worden ten gunste van Stichting Zekerheden BRXS. Stichting Zekerheden BRXS treedt op als zekerhedenagent ten behoeve van de Vreeswijk 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 Vreeswijk 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 Vreeswijk) 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 Vreeswijk 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 Vreeswijk Obligatiehouders pro rata tot hun vordering op de Uitgevende Instelling. De Vreeswijk Obligatiehouders klasseren *pari passu* (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 Vreeswijk Obligaties |
| Voornaamste risico's die specifiek zijn voor de Vreeswijk Obligaties | <p>Vervroegde aflossing</p> <p>Wij mogen de Vreeswijk 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 Vreeswijk bijvoorbeeld tegen gunstige voorwaarden kunnen verkopen voor het einde van de Looptijd. Of als we kosten willen besparen en om die reden de Vreeswijk Obligaties willen vervangen voor een andere financiering (herfinanciering) of gewoon eerder willen aflossen. Als wij de Vreeswijk 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 Vreeswijk Obligaties.</p> <p>Beperkte verhandelbaarheid</p> <p>De Vreeswijk Obligaties zijn slechts beperkt verhandelbaar en u kunt misschien geen koper vinden indien u tussentijds één of meer van uw Vreeswijk Obligaties wil verkopen. Het kan ook betekenen dat u minder betaald krijgt voor uw Vreeswijk 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 Vreeswijk Obligaties kan overdragen. Als verkopende Obligatiehouder betaalt u aan ons een eenmalige administratievergoeding van 2% van de uitstaande hoofdsom van de Vreeswijk Obligaties die u succesvol overdraagt aan een derde. De mogelijkheden om voor het einde van de Looptijd uit de Vreeswijk Obligaties stappen zijn dus beperkt en het kost u geld. U kunt beter niet in de Vreeswijk Obligaties beleggen als u niet gedurende de gehele Looptijd kan en wil beleggen in Vreeswijk Obligaties. U heeft mogelijk voor een langere tijd geen toegang tot het geld dat u heeft belegd.</p> <p>Renterisico en debiteurenrisico waardoor waarde van Vreeswijk Obligaties kan fluctueren</p> <p>De waarde van de Vreeswijk Obligaties kan fluctueren door een veranderende marktrente (renterisico) of door het afnemen van onze kredietwaardigheid (debiteurenrisico). Als de waarde van de Vreeswijk Obligaties minder wordt, betekent dat waarschijnlijk dat u minder betaald krijgt voor uw Vreeswijk Obligaties dan u zelf betaald heeft aan ons als u Vreeswijk Obligaties verkoopt voor het einde van de Looptijd.</p> |
| ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK | |
| Inschrijfperiode en Inschrijving | <p>De Vreeswijk Obligaties worden aangeboden via onze Website en App. De inschrijvingsperiode loopt van donderdag 27 juni 2024 en eindigt op 1 augustus 2024 om 23.59 CET. Om succesvol te kunnen inschrijven voor Vreeswijk Obligaties is het aanmaken van een gratis Account verplicht.</p> <p>Per Vreeswijk Obligatie dient de Uitgifteprijs (EUR 95,40) vermeerderd met de Offering Fee (EUR 4,60) direct te worden betaald bij Inschrijving via iDEAL en/of soortgelijke online betaalmethoden.</p> <p>De hoogte van de Offering Fee is gebaseerd op 5,5% van de totale aankoopprijs (zonder de bijkomende kosten) van Vreeswijk. De aankoopprijs was EUR 645.000 en de totale Offering Fee is EUR 35.475.</p> <p>De Uitgiftedatum is 1 augustus 2024.</p> <p>Wij beogen de aankoop van het Vastgoedobject geheel te financieren met de opbrengsten uit de aanbieding van de Vreeswijk Obligaties. Indien wij op 1 augustus 2024 nog niet voldoende hebben opgehaald zullen wij het restant voldoen met een kortlopende intragroepslening van BRXS en zullen wij de aanbieding verlengen om deze intragroepslening terug te kunnen betalen.</p> <p>Wij kunnen de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten. In dat geval kan de Uitgiftedatum wijzigen. Ook zal dan de Vervroegde Aflossingsdatum van de Vreeswijk Obligaties wijzigen. Als wij voor het einde van de Inschrijfperiode geen inschrijvingen hebben ontvangen voor tenminste 7.700 Vreeswijk Obligaties, zullen wij de Inschrijfperiode verlengen.</p> |
| Redenen van de aanbieding | <p>We bieden in totaal 7.713 Vreeswijk Obligaties. De verwachte opbrengsten van deze aanbieding zijn EUR 771.300.</p> <p>De Uitgifteprijs van een Vreeswijk Obligatie is EUR 95,40. Naast de Uitgifteprijs dient er ook een eenmalige Offering Fee betaald te worden per Obligatie, dit is EUR 4,60 per Vreeswijk Obligatie.</p> |

Wij willen met de netto opbrengsten van de aanbieding van Vreeswijk Obligaties de renteloze intragroepslening (EUR 67.040,41) die voor de aanbetaling van Vreeswijk door BRXS B.V. is verstrekt terugbetalen en het restant van de koopsom en de gepaard gaande kosten, die bij levering op 1 augustus 2024, betaald dienen te worden financieren.

Met elke uitgegeven Vreeswijk Obligatie zullen wij een deel van de volgende kosten dekken: de aankoopsom (EUR 645.000), de overdrachtsbelasting (EUR 67.080), de notaris kosten en agent kosten (EUR 13.695), de onderhoudsreserves (EUR 10.068). Met de uitgifte van de in totaal 7.713 beschikbare Vreeswijk Obligaties zullen deze kosten worden gedekt.

Met de eenmalige Offering Fee worden de volgende kosten gedekt: interne kosten van de aanbieding (marketingkosten) (EUR 3.000), interne kosten (licentie en platform kosten) (EUR 26.628), Fisherman Advocaten (EUR 1.200), Heideweg Taxatie en Advies (EUR 2.147), AFM kosten (EUR 2.500). Wij kunnen alle externe kosten van EUR 5.847 dekken met de te ontvangen Offering Fee en wij kunnen EUR 29.610 van de *operating expenses* (interne kosten) dekken. Wij kunnen EUR 18 van de *operating expenses* (interne kosten) niet financieren met deze aanbieding.

Aan het einde van de Looptijd en bij verkoop van het Vastgoedobject en (vervroegde) aflossing van de Obligatielening zal het restant van de nog beschikbare onderhoudsreserves toegevoegd worden aan de vrije reserves van de Uitgevende Instelling. Als wij voldoende, ongebruikte, vrije reserves hebben, zullen wij een eenmalige Bonus Rente uitkeren alleen aan *al* onze bestaande Obligatiehouders (en dus niet alleen aan de Vreeswijk Obligatiehouders).

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.