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



Informatiedocument betreffende

1e Hypotheek Obligatie 14-A

Inleiding

De obligaties zijn genaamd 1e Hypotheek Obligatie 14-A

De obligaties hebben geen ISIN code.

De obligaties worden uitgegeven door Crystalic B.V.

Crystalic B.V. is gevestigd aan de François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden. Het KvK-nummer is 74849794. De website van de uitgevende instelling is www.crystalic.nl

Dit document is opgesteld op 16-okt-2026

Waarschuwingen

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Dit informatiedocument is een samenvatting en moet worden gelezen als een inleiding op het Informatiememorandum.

Iedere beslissing om in de obligaties te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Informatiememorandum door de belegger.

de kans bestaat dat de belegger die als eiser optreedt wanneer bij een rechterlijke instantie een vordering met betrekking tot de informatie in een prospectus/informatiememorandum aanhangig wordt gemaakt, volgens het nationale recht van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het prospectus/informatiememorandum moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

alleen de personen die deze samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Informatiememorandum wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Informatiememorandum wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in die obligaties te beleggen.

Welke instelling geeft de obligaties uit?

De obligaties worden uitgegeven door Crystalic B.V. (de Uitgevende Instelling).

De uitgevende instelling is opgericht op 16 mei 2019 met als doel het verwerven en exploiteren van het kantoorobject Crystalic te Leeuwarden.

Crystalic B.V. is gevestigd aan de François HaverSchmidtwei 2, 8914 BC Leeuwarden. Het KvK-nummer is 74849794. De website van de uitgevende instelling is www.crystalic.nl

Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt indirect gevormd door de heer T.D. Rollema.

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

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

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

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

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

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

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

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

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling

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

Beleggen brengt altijd risico’s mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor

investeringen in de Obligaties-A die worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling.

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

De belangrijkste redenen waardoor de Uitgevende Instelling mogelijk niet in staat is de rente of zelfs uw inleg uit te keren zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum en zijn hieronder als opsomming opgenomen. Voor een compleet overzicht van de risico's verwijzen wij u naar hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum . De aldaar behandelde risico's die betrekking hebben op de Uitgevende Instelling betreffen:

- Tegenpartijenrisico
- De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar Bestuur
- Concurrentierisico
- Kostenrisico
- Reputatierisico
- Faillissementsrisico

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten

U belegt in een obligatie.
De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar.

De nominale waarde van de obligaties is EUR 20.000.
De intrinsieke waarde van de obligaties op de datum van uitgifte is EUR 20.000. De prijs van de obligaties is EUR 20.000. Er worden maximaal 320 obligaties uitgegeven.

Deelname is mogelijk vanaf EUR 20.000 (zijnde één obligatie).

De eerste datum van uitgifte van de obligaties (naar verwachting) is 02-nov-2026.
De looptijd van de obligaties is 5 jaar, de Uitgevende Instelling heeft het recht om de obligaties na 4 jaar vervroegd boetevrij af te lossen.

De rente op de obligaties is 6% per jaar. Deze rente wordt per maand uitgekeerd.

Rangorde

Alle vorderingen van de Obligatiehouders tegenover de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening zijn ten minste van gelijke rang ten opzichte van alle huidige en toekomstige vorderingen van de concurrente schuldeisers van de Uitgevende Instelling, waaronder begrepen alle vorderingen van de Brugfinanciers uit hoofde van de Brugfinanciering.

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

Intercrediteurenafspraken op basis van Intercrediteuren Overeenkomst

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

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

De belangrijkste redenen waardoor de Uitgevende Instelling mogelijk niet in staat is de rente of zelfs uw inleg uit te keren zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum en zijn hieronder als opsomming opgenomen. Voor de complete tekst van de risico’s verwijzen wij u naar hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum . De aldaar behandelde risico’s die specifiek betrekking hebben op de effecten betreffen:

- Rentebetalingsrisico op de Obligatielening
- Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties-A
- Waarderingsrisico
- Aflossingsrisico
- Het risico van Vervroegde Aflossing
- Risico van kruislings verzuim met de Brugfinanciering
- Risico van afhankelijkheid Stichting Obligatiehouders van haar bestuursleden
- Risico van onvoldoende onderpand
- Risico van (langdurig) Tweede Recht van Hypotheek
-

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

De aanbiedingsperiode begint op 15 oktober-2026 en eindigt op 31 december 2026.

De aanbiedingsperiode eindigt op het moment dat de inschrijving voor de obligatielening voltekend is. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor om, naar haar eigen goeddunken, de aanbiedings-/inschrijvingsperiode in duur aan te passen.

De eerste uitgiftedatum van de obligaties (naar verwachting) is 02-nov-2026.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar.

Van elke euro van uw inleg wordt EUR 0,015 gebruikt om kosten van de uitgifte van obligaties af te dekken. EUR 0,985 wordt geïnvesteerd in de aflossing van de bestaande leningen en het versterken van werkkapitaal.

Bovenop uw inleg betaalt u EUR 250 aan emissiekosten onafhankelijk van het aantal obligaties .

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Inschrijven op de Obligaties vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door de Uitgevende Instelling op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen inschrijfformulier. De inschrijver dient in te schrijven op ten minste 1 Obligatie.

Waarom worden deze obligaties aangeboden?

het gebruik en het geraamde nettobedrag van de opbrengsten
Deze Obligatielening wordt aangeboden en uitgegeven en strekt tot aflossing van de Brugfinanciering die eerder op 16 juli 2026 door de Uitgevende Instelling is aangegaan. Van de opbrengst van de Obligatielening wordt EUR 6.100.000 aangewend ter aflossing van de Brugfinanciering, EUR 96.000 voor kosten voor de plaatsing van de Obligaties en EUR 204.000 voor overige kosten en werkkapitaal.

Plaatsingsgarantie
Er is geen sprake van een plaatsingsgarantie.

Mogelijke belangenconflicten
Sheldon Invest (de plaatsingsagent) en 1e Hypotheek Fonds (de bestuurder van de Stichting Obligatiehouders) zijn met elkaar verbonden. De aandeelhouders van Sheldon Invest zijn tevens meerderheidsaandeelhouder van 1e Hypotheek Fonds. Daarnaast is de heer R. de Louwer niet alleen medebestuurder bij Sheldon Invest, maar ook (indirect) medebestuurder bij 1e Hypotheek Fonds. Aangezien 1e Hypotheek Fonds op haar beurt weer bestuurder is van Stichting Obligatiehouders, is de heer R. de Louwer daardoor ook indirect medebestuurder bij Stichting Obligatiehouders.

De heer Van Wees is niet alleen medebestuurder bij Sheldon Invest, maar ook (indirect) medebestuurder bij 1e Hypotheek Fonds. Aangezien 1e Hypotheek Fonds op haar beurt weer bestuurder is van Stichting Obligatiehouders, is de heer Van Wees daardoor ook indirect medebestuurder bij Stichting Obligatiehouders.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heer De Louwer en/of de heer Van Wees kunnen bijvoorbeeld beslissingen nemen die gunstig zijn voor Sheldon Invest en ongunstig voor bijvoorbeeld 1e Hypotheek Fonds en/of Stichting Obligatiehouders. Ook kan de directie van 1e Hypotheek Fonds beslissingen nemen die gunstig zijn voor 1e Hypotheek Fonds en tegelijkertijd ongunstig voor de Stichting Obligatiehouders. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij het alloceren van tijd aan specifieke dossiers, als gevolg waarvan de tijd die bijvoorbeeld aan werkzaamheden van Sheldon Invest wordt gealloceerd niet meer beschikbaar is voor werkzaamheden van Stichting Obligatiehouders. Dit kan ertoe leiden dat op bepaalde momenten het kan zijn dat de Obligatiehouders niet de aandacht krijgen die op dat moment wel nodig is voor een optimale behartiging van hun belangen.

Sheldon Invest heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Obligatielening aangezien zij een groot deel van haar vergoeding krijgt vanuit een opslag op de rente die aan de Uitgevende Instelling wordt berekend. Daarnaast heeft Sheldon Invest er belang bij dat de looptijd van de Obligatielening volledig wordt uitgediend omdat bij eerdere aflossing (bij bijvoorbeeld het uitwinnen van het Vastgoedobject) haar vergoedingen ook eerder zullen stoppen. Sheldon Invest heeft er tevens belang bij dat de rente en hoofdsom tijdig en in hun geheel aan Obligatiehouders worden betaald door de Uitgevende Instelling, aangezien wanbetaling van de Uitgevende Instelling ook een negatief effect zal hebben op de reputatie van Sheldon Invest.

1e Hypotheek Fonds heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Obligatielening, aangezien zij haar vergoeding volledig krijgt vanuit een opslag op de rente die aan de Uitgevende Instelling wordt berekend. Daarnaast heeft 1e Hypotheek Fonds er belang bij dat de Looptijd volledig wordt uitgediend omdat bij eerdere aflossing (bij bijvoorbeeld het uitwinnen van het Vastgoedobject) haar vergoedingen ook eerder zullen stoppen. 1e Hypotheek Fonds heeft er tevens belang bij dat de rente en hoofdsom tijdig en in hun geheel aan Obligatiehouders worden betaald door de Uitgevende Instelling, aangezien wanbetaling van de Uitgevende Instelling tot gevolg zal hebben dat 1e Hypotheek Fonds (in haar hoedanigheid als bestuurder van de Stichting) werkzaamheden zal moeten verzetten (zoals het beleggen van vergaderingen en het uitwinnen van zekerheden) waar geen of een zeer beperkt vergoeding tegenover staat.