



AFM-informatiedocument

RTC Vastgoedobligatie – Emissie 1 van RTC Obligatie 1 B.V.

Opgesteld op 29 september 2026



Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

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

Let op!



**Geen AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht.**

1 Wat wordt er aangeboden en door wie?

RTC Obligatie 1 B.V. (KvK 42165918, Biezenwei 23-04, 4004 MB Tiel) biedt obligaties aan en geeft deze ook uit. Met de opbrengst wordt de transformatie van het Burn Bullock-pand in Mitcham (Londen) gefinancierd: een voormalig hotel/pub wordt een zorginstelling met 60 bedden.

RTC Obligatie 1 B.V. belegt niet rechtstreeks in het pand, maar in een obligatie van WestOne Capital Group Ltd. WestOne investeert de gelden door in haar projectvennootschap (SPV) Westone Burn Bullock Ltd, de eigenaar van het pand. De obligatie is gedekt door een first charge (vergelijkbaar met een eerste hypotheekrecht) en een floating charge, gehouden door trustee UCAT Services Limited. Via Stichting Zekerheden RTC Obligaties hebben beleggers recht op deze zekerheden. De structuur staat in hoofdstuk 8.

Website: www.obligaties.rtc-group.nl · E-mail: obligaties@rtc-group.nl · Telefoon: 085-7444997

2 Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Hoe hoger het aangeboden rendement, hoe hoger het risico. Rente en aflossing hangen af van de financiële positie van RTC Obligatie 1 B.V., en daarmee van de betalingen die zij van WestOne Capital Group Ltd ontvangt. U kunt minder rendement ontvangen of uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. De belangrijkste risico's zijn:

- **Faillissement van WestOne:** WestOne Capital Group Ltd, uitgever van de obligatie waarin wordt belegd, gaat failliet.
- **Faillissement van de projectvennootschap:** Westone Burn Bullock Ltd, eigenaar van het pand, gaat failliet.
- **Projectrisico:** de transformatie naar zorginstelling wordt niet succesvol gerealiseerd.
- **Beperkte verhandelbaarheid:** de obligaties zijn niet beursgenoteerd. Tussentijds uitstappen is lastig of onmogelijk.

Alle risico's staan in hoofdstuk 9.

3 Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan particuliere en zakelijke beleggers.

Geschikt voor beleggers die

- voldoende financiële kennis en ervaring hebben om de risico's te begrijpen;
- hun geld gedurende de volledige looptijd kunnen missen;
- accepteren dat rente en aflossing afhangen van de financiële positie van de uitgevende instelling.

Niet geschikt voor beleggers die

- geen risico willen lopen op verlies van hun inleg;
- hun geld op korte termijn nodig kunnen hebben;
- afhankelijk zijn van gegarandeerde rente of aflossing;
- onvoldoende kennis hebben van niet-beursgenoteerde obligaties.



4 Wat voor belegging is dit?

U verstrekt een lening aan de uitgevende instelling. U wordt geen aandeelhouder en krijgt geen stemrecht. U kiest uit twee varianten:

	Vastgoedobligatie 8%	Vastgoedobligatie 10%
Rente	8% per jaar	10% per jaar
Looptijd	2 jaar; eenmalig max. 12 maanden te verlengen door de uitgever	3 jaar; eenmalig max. 12 maanden te verlengen door de uitgever
Rente-uitkering	Jaarlijks achteraf, geen bonusrente	Jaarlijks achteraf, geen bonusrente
Ingang rente en looptijd	1e werkdag van de maand na uw storting	1e werkdag van de maand na uw storting
Aflossing	Ineens aan het einde van de looptijd	Ineens aan het einde van de looptijd
Nominale waarde en uitgifteprijs	EUR 1.000 (intrinsieke waarde gelijk)	EUR 1.000 (intrinsieke waarde gelijk)
Minimale deelname	1 obligatie (EUR 1.000)	1 obligatie (EUR 1.000)
Type	Niet-beursgenoteerde obligatie op naam	Niet-beursgenoteerde obligatie op naam
Aanbiedingsperiode	12 oktober 2026 tot en met 31 december 2026	
Uitgiftedatum	Maandag 12 oktober 2026	
Doelbedrag / minimumopbrengst	EUR 5.000.000 / EUR 50.000	

5 Wat zijn de kosten voor u als belegger?

U betaalt geen emissiekosten en op de afloopdatum geen administratie- of uitstapkosten. Alleen bij een tussentijdse overdracht aan een derde wordt 2% administratiekosten in rekening gebracht.

6 Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Er gaat niets van uw inleg naar kosten. Uw volledige inleg gaat naar de obligatie van WestOne Capital Group Ltd, die het doorinvesteert in Westone Burn Bullock Ltd:

Per ingelegde euro	Bestemming
EUR 0,00	Kosten
EUR 0,90	Renovatie en transformatie van het Burn Bullock-pand
EUR 0,10	Rentereserve voor het eerste jaar, op een aparte rekening beheerd door UCAT Services Limited



Nadere informatie over de belegging

In dit deel vindt u meer informatie over de aanbieder, de structuur, de risico's, het rendement en de financiële situatie. **Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.**

7 De aanbieder en uitgevende instelling

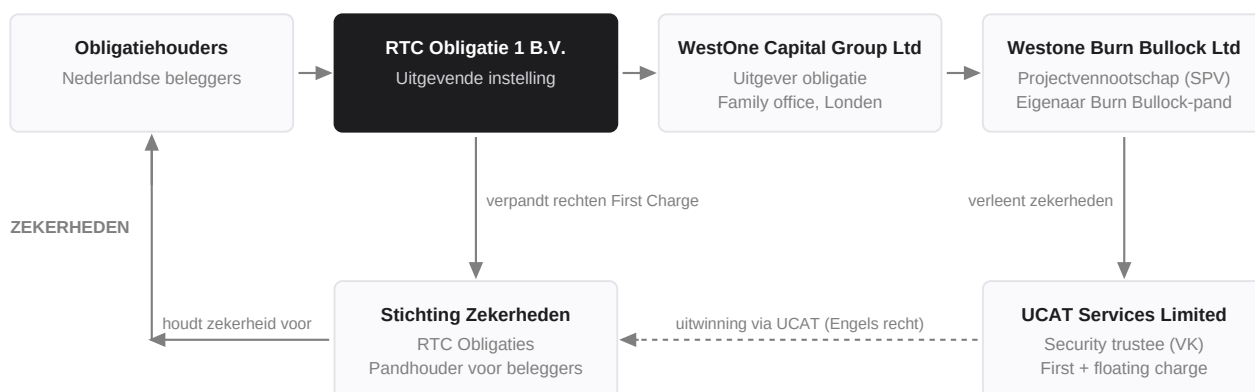
RTC Obligatie 1 B.V. is een financieersvennootschap, opgericht op 16 september 2026 voor het uitgeven van deze obligaties. De vennootschap investeert de opbrengst in de obligatie van WestOne Capital Group Ltd en verzorgt de administratie, rentebetalingen en aflossingen.

Naam	RTC Obligatie 1 B.V., handelsnaam RTC Group
KvK en adres	42165918, Biezenwei 23-04, 4004 MB Tiel
Bestuurder en aandeelhouder	Wildspitze B.V.
Personen achter de bestuurder	Rogier Masselink, Jelmer Pauzenga en Roderick Roelofs
Contactpersoon	Rogier Masselink, obligaties@rtc-group.nl, 085-7444997
Groepsstructuur	Wildspitze B.V. met RTC Obligatie 1 B.V. als werkmaatschappij, waarin uitsluitend deze obligatie-uitgifte plaatsvindt
Relaties met gelieerde partijen	Wildspitze B.V. ontvangt het renteversil als vergoeding. Dit komt niet ten laste van de inleg van obligatiehouders
Producten/merken	Niet van toepassing

8 Structuur en zekerheden

GELDSTROOM

Uw inleg gaat via RTC Obligatie 1 B.V. naar de obligatie van WestOne Capital Group Ltd, die de gelden doorinvesteert in Westone Burn Bullock Ltd.



Westone Burn Bullock Ltd (Company Number 16586863) is de projectvennootschap die het pand bezit. WestOne investeert de opgehaalde gelden in deze vennootschap door **WestOne Capital Group Ltd**, de uitgever van de obligatie, is een family office in Londen dat een vastgoedportefeuille van circa GBP 500 miljoen beheert. Het ontwikkelt, koopt en verkoopt vastgoed en geeft (vastgoed)obligaties uit (www.westonecapitalgroup.com).

Zekerheid	Circa EUR 7.000.000, verstrekt door Westone Burn Bullock Ltd
First charge	Eerste recht op het Burn Bullock-pand, getaxeerd op GBP 6 miljoen en vrij van hypotheek



Floating charge	Op alle activa van Westone Burn Bullock Ltd, inclusief huidige en toekomstige opbrengsten en vorderingen. Hier is geen indicatieve waarde aan verbonden
Vastlegging	In een debenture. UCAT Services Limited houdt en bewaakt de zekerheden in het Verenigd Koninkrijk
Positie beleggers	RTC Obligatie 1 B.V. is de Stichting een parallelle schuld verschuldigd, gelijk aan wat zij de obligatiehouders verschuldigd is. Tot zekerheid daarvan heeft zij haar vorderingen op WestOne Capital Group Ltd en haar rechten onder de first charge verpand aan Stichting Zekerheden RTC Obligaties, die deze uitsluitend voor de obligatiehouders houdt. Dit pandrecht is openbaar

9 Risico's

Naast de risico's in hoofdstuk 2 gelden de volgende risico's. Ze kunnen afzonderlijk of samen leiden tot vertraging, een lagere opbrengst of het geheel of gedeeltelijk niet ontvangen van rente en hoofdsom.

Categorie	Risico	Wat betekent dit voor u?
Project	Vergunningen	Het vergunningstraject kan vertragen of vergunningen worden niet verkregen. De transformatie kan dan niet of niet volledig worden uitgevoerd.
	Bouw en uitvoering	Bouwkosten kunnen hoger uitvallen, aannemers kunnen uitvallen en werkzaamheden kunnen vertragen. Financieringsbehoefte en looptijd van het project kunnen toenemen.
	Aanvullende financiering	Voor de volledige transformatie kan extra financiering nodig zijn. Een nieuwe financier kan voorrang krijgen op de bestaande obligatiehouders.
	Verkoop en herfinanciering	Terugbetaling hangt mede af van verkoop of herfinanciering van het pand. Het is niet zeker dat dit tijdig en tegen voldoende waarde lukt.
Tegenpartij	Afhankelijkheid van één investering	RTC Obligatie 1 B.V. is net opgericht, heeft geen eigen inkomsten en is volledig afhankelijk van de betalingen van WestOne Capital Group Ltd. WestOne is op haar beurt afhankelijk van het project van Westone Burn Bullock Ltd.
	Valuta	Het vastgoed levert inkomsten in Britse ponden op, terwijl RTC recht heeft op betaling in euro's. WestOne Capital Group Ltd draagt het valutarisico, maar koersschommelingen kunnen haar betalingscapaciteit raken.
Zekerheden	Uitwinning	Uitwinning verloopt volgens Engels recht via UCAT en vereist instemming van Britse obligatiehouders met samen meer dan 50% van de uitstaande hoofdsom, waaronder RTC. Beleggers kunnen niet zelf uitwinnen.
	Achterstelling	De Security Trust Deed staat toe dat de zekerheden via een Intercreditor Agreement worden achtergesteld aan een toekomstige financier.
	Geen garantie	Rente en aflossing worden niet gegarandeerd door een derde, een depositogarantiestelsel of een toezichthouder.



Categorie	Risico	Wat betekent dit voor u?
Betaling	Liquiditeit en vertraging	De uitgevende instelling kan tijdelijk onvoldoende middelen hebben. Het bestuur kan betalingen dan opschorten (bepaling 25 van de obligatievoorwaarden). Opschorting leidt niet tot kwijtschelding.
	Verlenging van de looptijd	De uitgevende instelling kan de looptijd eenmalig met ten hoogste 12 maanden verlengen als dit noodzakelijk is voor het project, bijvoorbeeld wanneer verkoop of herfinanciering van het pand niet tijdig is afgerond (bepaling 22 van de obligatievoorwaarden). U krijgt uw inleg dan maximaal 12 maanden later terug; de rente loopt tegen hetzelfde percentage door.
	Vervroegde aflossing	De uitgevende instelling mag eerder aflossen. U krijgt uw inleg dan eerder terug en ontvangt naar rato minder rente.
Overdracht	Illiquiditeit	Overdracht kan alleen als u zelf een koper vindt en de directie vooraf toestemming geeft. Hiervoor wordt 2% administratiekosten berekend.

10 Besteding van het opgehaalde kapitaal

Het doelbedrag is EUR 5.000.000; bij minder inschrijvingen kan de opbrengst lager zijn. De emissie gaat door vanaf een minimumopbrengst van EUR 50.000. Het volledige bedrag wordt geïnvesteerd in de obligatie van WestOne Capital Group Ltd. WestOne investeert 90% door in Westone Burn Bullock Ltd voor de renovatie van het Burn Bullock-pand en houdt 10% aan als rentereserve bij UCAT Services Limited.

Het opgehaalde kapitaal is mogelijk niet voldoende voor de volledige transformatie van het pand, waarop geen hypotheek rust. WestOne Capital Group Ltd kan ook eigen middelen inzetten, afhankelijk van het resultaat van deze emissie.

11 Rendement

Het rendement bestaat uit een vaste rente van 8% per jaar (looptijd 2 jaar) of 10% per jaar (looptijd 3 jaar), jaarlijks achteraf betaald. De rente en de looptijd gaan in op de eerste werkdag van de maand na uw storting, omdat de stortingen maandelijks worden overgemaakt naar WestOne. Over de periode tussen storting en die datum ontvangt u geen rente. Op de aflooptdatum ontvangt u de laatste rente plus de aflossing van uw inleg. De uitgevende instelling kan de looptijd eenmalig met ten hoogste 12 maanden verlengen als dit noodzakelijk is voor het project, bijvoorbeeld wanneer verkoop of herfinanciering van het pand niet tijdig is afgerond. Zij kondigt dit ten minste 30 dagen vooraf aan, met de reden en de nieuwe einddatum; tijdens de verlenging loopt de rente tegen hetzelfde percentage door.

De investering levert vóór de eerste rentedatum niet genoeg inkomsten op om de rente te betalen. Daarom wordt 10% van de inleg aangehouden bij een trustee, waarmee de rente over het eerste jaar is gedekt. Rente en aflossing zijn niet gegarandeerd. Naast de beleggers ontvangt Wildspitze B.V., de bestuurder van de uitgevende instelling, een vergoeding uit het renteverschil tussen de WestOne-obligatie en deze obligatie. Dit gaat niet ten koste van uw inleg of rente.

12 Financiële situatie van de uitgevende instelling

RTC Obligatie 1 B.V. is opgericht op 16 september 2026 en heeft nog geen activiteiten verricht. Er is daarom nog geen resultaat te vermelden.

	Vóór uitgifte (16 september 2026)	Na uitgifte (bij volledige plaatsing)
Eigen vermogen	EUR 1,20 (geplaatst kapitaal)	EUR 1,20



	Vóór uitgifte (16 september 2026)	Na uitgifte (bij volledige plaatsing)
Vreemd vermogen	EUR 0,00	EUR 5.000.000
Verhouding eigen/vreemd	100/0	0/100
Werkkapitaal	EUR 1,20 (liquide middelen)	EUR 1,20. Het werkkapitaal wordt niet verhoogd door de obligatie-uitgifte, omdat de opbrengst volledig wordt geïnvesteerd in de obligatie van WestOne Capital Group Ltd
Uitstaande leningen	EUR 0,00	Geen additionele financiering

13 Aanbieding en inschrijving

Aanbiedingsperiode	12 oktober 2026 tot en met 31 december 2026
Uitgiftedatum	Maandag 12 oktober 2026
Inschrijving	Via www.obligaties.rtc-group.nl . Neem vooraf kennis van dit document en de obligatievoorwaarden
Betaling	Via Mollie op de rekening van RTC Obligatie 1 B.V., IBAN NL04 ADYB 1000 0603 74

Zo verloopt uw deelname

Stap	Wat gebeurt er?
1. Inschrijven	U schrijft in via www.obligaties.rtc-group.nl en ontvangt betaalinstructions.
2. Storten	U stort uw inleg op de rekening van RTC Obligatie 1 B.V. De inleg wordt op uw naam geregistreerd. Wordt niet of niet tijdig betaald, dan kan de inschrijving worden geannuleerd.
3. Bedenktermijn	Tot en met de veertiende dag na storting kunt u uw storting terugvorderen. U ontvangt het bedrag dan binnen veertien dagen terug (bepaling 10 van de obligatievoorwaarden).
4. Toewijzing	Zodra in totaal EUR 50.000 is gestort (de minimumopbrengst), worden de obligaties toegewezen. Latere stortingen worden direct na ontvangst toegewezen.
5. Overmaking en start rente	Na toewijzing maakt RTC Obligatie 1 B.V. de stortingen maandelijks op de eerste werkdag van de maand over naar WestOne Capital Group Ltd. Op die dag gaan uw rente en looptijd in. Over de periode tussen storting en die dag ontvangt u geen rente.

Voorbeeld: u stort op 12 oktober 2026 en de minimumopbrengst is bereikt. Uw inleg wordt op maandag 2 november 2026 overgemaakt; vanaf die dag lopen uw rente en looptijd.

Als het anders loopt

Minimumopbrengst niet gehaald	Is op 31 december 2026 minder dan EUR 50.000 gestort, dan gaat de emissie niet door. Omdat er vóór het bereiken van de minimumopbrengst niets wordt overgemaakt, worden alle stortingen binnen 5 werkdagen zonder rente terugbetaald.
Overinschrijving	Boven EUR 5.000.000 wordt toegewezen op volgorde van betaling. Te veel betaalde bedragen worden binnen 5 werkdagen zonder rente teruggestort.