

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (EBi)

Key Investment Information Sheet (KIIS)

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA). De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang hebt gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

Risicowaarschuwing

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad¹. Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad². U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw nettovermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers beschikken over een bedenktijd gedurende welke zij hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd begint op het ogenblik waarop de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling, en verstrijkt na vier kalenderdagen. Intrekking van de belangstelling kan men melden via info@crowdrealstate.com of via het telefoonnummer + 31 (0)76 7002445.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	Lei-code: [n.n.b.] / Projectcode: 1044
Projecteigenaar en projectnaam	CRE Cottbus Real Estate UG Cottbus Radisson Blu
Soort aanbod en soort instrument	Onderhandse lening
Drempel- en streefbedrag	€ 1.800.000 - € 2.100.000
Deadline	De kritieke datum van het drempelbedrag is 17 oktober 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode, tenzij de Projecteigenaar de aanbieding daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.

Deel A: informatie over de projectena(a)r(en) en het crowdfundingproject

(a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject Identiteit CRE Cottbus Real Estate UG, een vennootschap naar Duits recht, statutair gevestigd te Hamburg en kantoorhoudende aan Hohe Bleichen 8, 20354 Hamburg, Duitsland, ingeschreven bij het Handelsregister Hamburg onder HRB-nummer 172981. Rechtsvorm UG (haftungsbeschränkt) Contactgegevens Hohe Bleichen 8, 20354 Hamburg, Duitsland Eigendom De aandeelhouders van de Projecteigenaar zijn: Guessa Capital Invest B.V. voor 89,9% en Lekve Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) voor 10,1%. Lekve Beteiligungs UG is voor 100% eigendom van A. Lekve. Aandeelhouders van Guessa Capital Invest B.V. zijn R. H. J. de Groot, V. J. de Groot, T. R. de Groot en C. Schutte, ieder voor 25%. Bestuur De heer C. Schutte en de heer T.R. de Groot
(b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie De Projecteigenaar CRE Cottbus Real Estate UG verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De Projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring van bovengenoemde rechtspersoon met betrekking tot haar verantwoordelijkheid voor de in dit Blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad is verstrekt door de Projecteigenaar

¹ Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

² Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

(c)	Belangrijkste activiteiten van de Projecteigenaar; door de Projecteigenaar aangeboden producten en diensten De Projecteigenaar is op 15 maart 2024 opgericht met als doel het beheer van eigen vermogen en het investeren in de hotel- en toerismesector. Dit omvat de verwerving, financiering, exploitatie, verhuur, verpachting, het beheer en de vervreemding van roerende en onroerende goederen. De lening wordt aangewend door CRE Cottbus Real Estate UG voor de herfinanciering van het Object van de initiatiefnemer.
(d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar De objectvennootschap is recentelijk opgericht. Er zijn nog geen gedeponeerde jaarrekening beschikbaar.
(e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar De objectvennootschap is recentelijk opgericht. Er zijn nog geen gedeponeerde jaarrekening beschikbaar.
(f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden U investeert met deze propositie in een operationeel viersterrenhotel met 236 kamers in het centrum van Cottbus, Duitsland. De beoogde looptijd van deze investering bedraagt 24 maanden, met een vaste rentevergoeding van 8,5% per jaar. Investeerders krijgen als zekerheid een tweede recht van hypotheek. De totale loan-to-value bedraagt circa 61,7%. Het hotel bevindt zich direct tegenover het centraal station van Cottbus en ligt op loopafstand van het historische stadscentrum. Dankzij de ligging aan een belangrijke doorgaande route is het hotel goed bereikbaar voor zowel zakelijke als recreatieve gasten. De dagelijkse exploitatie van het hotel wordt verzorgd onder de internationale merknaam Radisson Blu. Dit gebeurt op basis van een langjarige samenwerking, waarbij een gespecialiseerde hoteloperator verantwoordelijk is voor het volledige beheer van het hotel, inclusief personeel, onderhoud en serviceverlening. De lening wordt verstrekt aan de projecteigenaar ter herfinanciering van een achtergestelde lening. Het drempelbedrag van deze propositie bedraagt € 1.800.000 en streefbedrag van deze propositie is vastgesteld op € 2.100.000. Als investeerder ontvangt u zekerheid in de vorm van een tweede recht van hypotheek. De eerste hypotheekhouder is Sparkasse Spree-Neiße voor een hoofdsom van € 13.000.000. De lening is verstrekt per 1 november 2022 en kent een vaste rente van 2% per jaar, die vastligt tot 30 april 2032. De jaarlijkse rentelasten bedragen circa € 255.000. De aflossing bedraagt jaarlijks circa 1,5%, wat neerkomt op € 195.000 per jaar. De totale jaarlijkse kosten, inclusief rente en aflossing, bedragen afgerond € 455.000. De huidige stand van de eerste hypotheek bedraagt circa € 12.700.000. De getaxeerde marktwaarde van het object is in september 2025 vastgesteld op circa € 24.000.000, wat neerkomt op een waarde van circa € 101.700 per hotelkamer. In Duitsland ligt de gemiddelde waarde per hotelkamer voor 4 sterrenhotels op circa € 152.000. Op basis van de getaxeerde marktwaarde van € 24.000.000 en de huidige stand van de eerste hypotheekhouder van € 12.700.000 bedraagt de overwaarde momenteel € 9.200.000 en de totale loan-to-value 61,7%. De onderliggende waarde is derhalve voldoende dekkend. De zekerheden ten behoeve van de investeerders worden ingeschreven op naam van de onafhankelijke stichting van Crowdrealestate.

Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van gelden

(a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal € 1.800.000 Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid N.v.t.
(b)	Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal De kritieke datum van het drempelbedrag is 17 oktober 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode, tenzij de Projecteigenaar de aanbieding daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.
(c)	Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken Indien er niet voldoende inschrijvingen zijn en het beoogde kapitaal niet tijdig wordt bereikt, kan de Projecteigenaar de inschrijvingsperiode verlengen. Wanneer het beoogde kapitaal ook niet wordt behaald binnen de verlengingsperiode, zal het project geen doorgang vinden. Alle beleggers krijgen hierover bericht (via e-mail/projectupdate) en eventuele reeds overgeboekte gelden worden geretourneerd.
(d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a) € 2.100.000
(e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de Projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject De overwaarde op basis van het maximumbedrag en de marktwaardes bedraagt € 9.200.000 De aandeelhouders van Projecteigenaar zijn niet voornemens de inleg in de Projecteigenaar uit te breiden door deel te nemen in het crowdfundingproject.

(f)	Wijziging van de samenstelling van de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod N.v.t.
-----	--

Deel C: Risicofactoren

Crowdrealstate is de crowdfundingdienstverlener voor deze aanbieding en heeft een risicoclassificatie opgesteld. De risicoclassificatie van de aanbieding is B met 20 punten. Op de projectpagina treft u de opbouw van deze waardering aan. Hoewel deze investering als behoedzaam wordt beschouwd, brengt beleggen via crowdfunding altijd risico's met zich mee, waaronder het risico dat u uw volledige inleg kunt verliezen.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur van de vennootschap

De vermogensstructuur wordt gekenmerkt door een aanzienlijke, doch proportioneel gedekte financiering ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde. Bij negatieve ontwikkelingen in de kasstroom van de Projecteigenaar bestaat de mogelijkheid dat niet volledig aan de (betalings-)verplichtingen jegens de Beleggers van Crowdrealstate kan worden voldaan.

Risico's met betrekking tot de afhankelijkheid van de directie

Het functioneren en opereren van de Projecteigenaar is in belangrijke mate afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van het bestuur van de vennootschap. Het wegvallen van het bestuur betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit kan op de lange termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers van Crowdrealstate te voldoen.

Risico van niet-verhandelbaarheid van de lening

Dit risico omvat de niet-verhandelbaarheid van de leningen, waardoor het niet mogelijk is tussentijds uit te stappen. Hierdoor is de kans aanwezig dat de lening niet op het gewenste moment voor de gewenste prijs kan worden overgedragen door de Beleggers van Crowdrealstate.

Risico van vervroegde aflossing

De Projecteigenaar heeft de bevoegdheid de lening, welke via Crowdrealstate tot stand is gekomen, tussentijds vervroegd af te lossen. Het gevolg van vervroegde aflossing van de lening is dat de Beleggers van Crowdrealstate over een kortere periode dan zij aanvankelijk voor ogen hadden bij inschrijving rente krijgen uitgekeerd. Bovendien bestaat het risico dat bij vervroegde aflossing van de lening de Beleggers het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig, dan wel niet tegen vergelijkbare voorwaarden een passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat de Belegger behaald zou hebben indien de lening niet vervroegd zou zijn afgelost.

Aflossingsrisico

Het kan door diverse factoren, waaronder het manifesteren van een of meer van de in deze paragraaf benoemde risico's, mogelijk zijn dat de liquiditeitspositie van de Projecteigenaar niet toereikend is om de Beleggers van Crowdrealstate volledig af te lossen op de aflossingsdatum. Het risico bestaat dat de investeerders van Crowdrealstate een verlies lijden op hun belegging of zelfs niets meer terugkrijgen.

Risico uitoefening rechten door stichting

De stichting heeft een bijzondere positie in het kader van de lening welke via Crowdrealstate tot stand komt. De stichting draagt zorg voor het beheer van de zekerheden en is aangewezen om ten behoeve van de Beleggers als agent en (zelfstandig) zekerhedenagent op te treden ten aanzien van alle zaken aangaande hun onderlinge verhoudingen met betrekking tot de zekerheden. De stichting handelt te allen tijde in het belang van de Beleggers gezamenlijk. De stichting treedt zelfstandig en voor zichzelf op en niet als vertegenwoordiger van de Beleggers, gezamenlijk noch individueel. In het samenwerkingsconvenant en de parallelle schuldovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd omtrent de belangenbehartiging door en het functioneren van de stichting. Op elk moment, nadat de lening onmiddellijk opeisbaar is geworden, kan de stichting naar haar oordeel en zonder verdere bekendmaking en/of ruggespraak met de Beleggers overgaan tot het treffen van maatregelen of het starten van een procedure tegen de Projecteigenaar, indien en voor zover de stichting meent dat dit nodig is om de bepalingen van deze voorwaarden af te dwingen. Een Belegger kan echter zelf geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties, juridische procedures daaronder begrepen, tegen de Projecteigenaar instellen. Het risico bestaat dat een Belegger in geval van een verzuimsituatie wenst dat actie wordt ondernomen tegen de Projecteigenaar, maar dat de stichting om haar moverende redenen (tijdelijk) weigert om stappen te ondernemen of maatregelen in te stellen om de bepalingen van deze voorwaarden af te dwingen.

Tegenpartijrisico

Het kan voorkomen dat huurders van het Object hun financiële verplichtingen jegens de Projecteigenaar niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de vennootschap minder dan verwacht zullen zijn. Bij langdurige niet-nakoming, dan wel blijvende onmogelijkheid tot nakoming, zal de vennootschap veelal naar een nieuwe huurder omzien. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. Bovendien kan het voorkomen dat op dat moment geen nieuwe huurder voor het Object kan worden gevonden, waardoor (tijdelijk) leegstand kan ontstaan en opbrengsten voor de Projecteigenaar wegvallen.

Niet-nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen jegens de Projecteigenaar, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen jegens Projecteigenaar, kan ook een negatief effect hebben op de financiële resultaten van achtereenvolgens de Projecteigenaar. Dit kan, uiteindelijk, een beperking tot gevolg hebben om haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Inflatierisico

Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat het rendement op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke rendementsverwachting. Bij het Object kan dat ook het geval zijn. In langlopende huurovereenkomsten met betrekking tot vastgoed wordt de huurprijs doorgaans geïndexeerd. Ook in dat geval bestaat echter het risico dat de marktomstandigheden op de verhuurmarkt verhinderen dat huurprijsindexaties telkenmale onverkort kunnen worden doorgevoerd.

Economisch risico

De waarde van het Object kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een hogere economische groei. De ontwikkeling van de huuropbrengsten en de verkoopprijzen van het Object zijn mede afhankelijk van inflatie. Bovendien wordt een verkoop van het Object moeilijker gerealiseerd bij een hoge rentestand. Dit betekent dat de verkoopbaarheid van het Object negatief kan worden beïnvloed door oplopende inflatie, hetgeen op haar beurt kan leiden tot liquiditeitstekorten en een negatieve kasstroom op het niveau van de vennootschap. Dit kan ook een negatief effect hebben op de financiële resultaten van de Projecteigenaar. Uiteindelijk kan dit een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Renterisico

Het renterisico is het risico dat de marktrente stijgt. Een stijgende rente kan echter van grote invloed zijn op de kasstroom van de Objectvennootschap en kan een negatief effect hebben op de waarde van het Object en daarmee op de verkoopopbrengst van het Object, dan wel die van de aandelen van de Objectvennootschap. Een dergelijk negatief effect zou, uiteindelijk, een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de initiatiefnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Taxatierisico

Indien de werkelijke waarde van het Object minder is dan de getaxeerde waarde en/of de boekwaarde, kan dit een negatief effect hebben op de resultaten. Het taxeren van vastgoed is afhankelijk van het individuele karakter van het Object en de lokale, regionale en nationale vastgoedmarkt, die na verloop van tijd verandert en aangetast kan worden door uiteenlopende factoren. Taxaties zijn hierdoor onzeker en aan verandering onderhevig. In het geval dat de werkelijke waarde en/of boekwaarde van het Object minder is dan de waarde waar de initiatiefnemer thans vanuit gaat, kan dit een negatief effect op de resultaten van de Projecteigenaar. Dit zou, uiteindelijk, een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Restwaarde risico

Het restwaaderisico is het risico dat de waarde van het Object lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. De oorzaken hiervoor zouden de ontwikkelingen van de economie kunnen zijn. Een tegenvallende groei van de economie kan in algemene zin een afname van de vraag naar het Object met zich meebrengen en daarmee lagere opbrengst- of huurprijzen tot gevolg hebben. Dit kan een waarde drukkend effect op het Object hebben. Een lage restwaarde kan een negatief effect hebben op de financiële resultaten van de initiatiefnemer. Uiteindelijk kan een lage restwaarde een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Achtergestelde zekerhedenpositie

Als houder van het tweede hypotheekrecht staat u achter de eerste hypotheekhouder in rangorde. Bij gedwongen verkoop of executie wordt eerst de volledige eerste hypotheek afgelost voordat u als investeerder iets ontvangt. Bij waardedaling van het object kan de beschikbare overwaarde ontoereikend zijn om uw investering terug te betalen, waardoor het risico op (gedeeltelijk) verlies aanzienlijk hoger is dan bij een eerste hypotheekpositie.

Afhankelijkheid van externe hoteloperator

De exploitatie en het dagelijks beheer liggen volledig bij een externe partij onder franchiseovereenkomst. Bij beëindiging van de samenwerking, faillissement of wanbeheer door de operator ontstaat verstoring van de bedrijfsvoering. Het vinden van een geschikte vervangende operator vergt tijd en kan leiden tot omzetsderving en tijdelijke leegstand.

Beperkte handelbaarheid hotelvastgoed

Hotels zijn specialistisch vastgoed met een beperkte doelgroep van gespecialiseerde kopers. De verkoopbaarheid is lager dan bij regulier vastgoed zoals kantoren of woningen. Dit kan bij aflossing leiden tot langere verkooptijd, lagere verkoopopbrengst of moeilijkheden bij herfinanciering, waardoor tijdige aflossing aan investeerders niet gegarandeerd is.

Hotelexploitatierisico

Hotels kennen geen vaste huurcontracten maar zijn afhankelijk van dagelijkse bezettingsgraden en variabele inkomsten. De kasstroom fluctueert sterk door seizoensinvloeden, economische omstandigheden en concurrentie. Tegenvallende bezetting, stijgende operationele kosten of reputatieschade leiden direct tot lagere inkomsten en kunnen de aflossingscapaciteit van de projecteigenaar onder druk zetten.

Investeringsen

Na acquisitie kunnen zich met betrekking tot het Object problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen. De vennootschap loopt het risico dat zich na de acquisitie problemen voordoen of gebreken worden ontdekt, die invloed kunnen hebben op de waarde van het Object. Dergelijke problemen of gebreken kunnen additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het

desbetreffende onroerend goed wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van de initiatiefnemer. Uiteindelijk kunnen additionele investeringen een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Onderhoudsrisico

De Projecteigenaar kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten. Het onderhoudsrisico hangt samen met de leeftijd en het karakter van het Object. In de financiële prognoses van de vennootschap wordt met periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden rekening gehouden. De onderhoudskosten kunnen echter hoger uitvallen dan in de prognose naar voren is gekomen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en de bedrijfsresultaten van de Projecteigenaar. Uiteindelijk kunnen hoge onderhoudskosten een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Calamiteitenrisico

Aan het Object kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het Object en aldus op eventuele verkoop- of huuropbrengsten van de betreffende het Object.

Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten voor de vennootschap met zich meebrengen om de schade te herstellen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en de bedrijfsresultaten van Projecteigenaar. Uiteindelijk kunnen calamiteiten een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Milieurisico

De vennootschap kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling. Zoals elke onderneming in vastgoed loopt de vennootschap een milieurisico ten aanzien van vervuiling. Indien een dergelijk risico zich voordoet, kan de vennootschap genoodzaakt zijn tot het maken van kosten van (i) verweer tegen milieuclaims, (ii) verhaal, (iii) het voldoen aan eisen van milieuregelgeving of (iv) het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de activa en/of de resultaten van de Projecteigenaar. Uiteindelijk kunnen milieuclaims een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand. Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere ruimtes, al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk, na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder niet opnieuw verhuurd kunnen worden. Het gevolg daarvan is dat er in die situatie voor de betreffende (delen van de) Objecten geen huurinkomsten worden ontvangen, waardoor de totale huuropbrengst van de vennootschap lager kan uitvallen dan voorzien. Na het beëindigen van de huurovereenkomst, staat het ook niet vast dat het Object tegen dezelfde huurprijs verhuurd zal kunnen worden, hetgeen de resultaten van de vennootschap negatief kan beïnvloeden. Dit kan ook een negatieve invloed hebben op de waarde van de activa en/of de resultaten van de Projecteigenaar. Uiteindelijk kan leegstand een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Huuropbrengstrisico

De huurinkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door verschillende oorzaken. De looptijd van de huurcontracten kan in samenhang met het debiteurenrisico een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. Immers, een huurder die zijn betalingsverplichtingen niet nakomt en een langdurig huurcontract heeft, kan waarschijnlijk niet onverwijd uit het betreffende pand worden gezet. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van het Object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Tegenvallende huurinkomsten kunnen leiden tot een negatieve invloed op de waarde van de activa en/of de resultaten van de Projecteigenaar. Uiteindelijk kunnen tegenvallende huurinkomsten een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Wet- en regelgeving

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Tevens kan de Projecteigenaar geconfronteerd worden met nieuwe politieke agenda's, een wetswijziging, nieuwe wet- en regelgeving, gewijzigde interpretaties van wet- en regelgeving van autoriteiten en toezichhouders en nieuwe rechtspraak die financieel ongunstig voor de Beleggers kunnen uitvallen. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van financiële toezicht wetten en wet- en regelgeving ten aanzien van belastingen. Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de lening onzeker. De fiscale behandeling van de lening of Belegger kan in de loop der jaren door wijziging van de wetgeving dan wel nieuwe rechtspraak negatief worden beïnvloed.

Verzekering en onverzekerde risico's

Op dit moment zijn er een aantal verzekeringen afgesloten ter dekking van normale bedrijfsmatige risico's die verband houden met het vastgoed. Echter, het is onzeker of zij al hun risico's kunnen afdekken door middel van verzekeringen. Het kan zijn dat verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken. Bepaalde risico's zijn onverzekerbaar zoals oorlogen, terroristische aanslagen en natuurrampen. Bovendien kunnen de ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt leiden tot verhoging van de verzekeringspremies. Een en ander kan negatieve gevolgen hebben voor de Projecteigenaar en haar respectievelijke financiële posities en resultaten.

Wegvallen bestuur Crowdrealstate

Het platform wordt onderhouden door Crowd Real Estate B.V.. Daarnaast wordt de informatievoorziening uitgeoefend door deze vennootschap. In geval het bestuur van Crowd Real Estate B.V. wegvalt, dienen de vacante posities te worden ingevuld. Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van Crowd Real Estate B.V. kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Beleggers.

Wegvallen bestuur Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II

De belangen van de Beleggers worden behartigd door de stichting. De rechten van de Beleggers in verband met de zekerheid die aan de stichting wordt verleend, worden uitgeoefend door de stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Parallele Schuldovereenkomst. In geval het bestuur van de stichting wegvalt, dienen de vacante posities te worden ingevuld. Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de stichting kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Beleggers.

Deel D: Informatie over special purpose vehicles (SPV)

(a)	Staat er een SPV tussen de Projecteigenaar en de belegger in? Nee.
(b)	Contactgegevens van het SPV Niet van toepassing.

Deel E: Openbaarmaking in verband met leningen

(a)	De aard, duur en andere essentiële voorwaarden van de lening De lening die in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering door de belegger aan de Projecteigenaar wordt verstrekt, betreft een rentedragende onderhandse lening, aangegaan onder Nederlands recht. De lening is niet overdraagbaar, kan niet worden verpand of bezwaard, en is uitsluitend bestemd voor de herfinanciering van het vastgoedobject Cottbus Radisson Blu. Het streefbedrag van deze propositie bedraagt € 2.100.000. De beoogde looptijd van de lening bedraagt 24 maanden en de vaste rentevergoeding bedraagt 8,5% op jaarbasis. De rente wordt maandelijks achteraf uitbetaald, waarbij de eerste rentebetaling plaatsvindt in de maand volgend op de vrijgave van de gelden. Vanaf het moment van storting is de lening rentedragend. De aflossing van de lening vindt in beginsel plaats aan het einde van de looptijd, bij voorkeur door middel van herfinanciering of verkoop van het onderliggende Object. Indien van toepassing kan tussentijdse vervroegde aflossing plaatsvinden, met inachtneming van een minimale rentevergoeding van 9 maanden. Ten behoeve van de beleggers worden diverse zekerheden gevestigd, waaronder een tweede recht van hypotheek op het onderliggende vastgoed, verpanding van de aandelen van de Projecteigenaar, een Non-onttrekkingsverklaring, een Change of Control-covenant, en een negatieve bezwaring. De zekerheden worden beheerd door de onafhankelijke Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II. Meer informatie over de zekerheden vindt u in Deel E, onderdeel c van dit document.																								
(b)	De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger Vanaf de verstrekingsdatum is de Projecteigenaar tegenover de belegger over het uitstaande deel van de hoofdsom van de lening, een vaste en periodiek uit te keren rente verschuldigd. De vaste rentevergoeding van deze aanbieding bedraagt 8,5% per jaar. De Projecteigenaar dient de rente periodiek achteraf op de rentebetalingen te voldoen. Tevens kan de liquiditeitsbuffer voor de periodieke rentebetalingen dienen.																								
(c)	Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties Als investeerder geniet u zekerheid in de vorm van een reeds gevestigd tweede recht van hypotheek op het Object naar Duits recht. Deze zekerheid is gevestigd ten behoeve van de onafhankelijke Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II. Daarnaast zijn eveneens naar Duits recht de verpanding van de aandelen van de Projecteigenaar tot stand gebracht. Aanvullend zijn convenanten overeengekomen zoals een negatieve bezwaring (negative pledge), een Change of Control-convenant en een Non-onttrekkingsverklaring. Alle van toepassing zijnde zekerheden en verplichtingen zijn vastgelegd in artikel 7 (Zekerheden) en artikel 9 (Convenanten) van de Parallele Schuldovereenkomst. De Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II beheert de zekerheden ten behoeve van de investeerders.																								
(d)	Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente <table><tr><td>Maand</td><td>1*</td><td>2</td><td>3</td><td>...</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td></tr><tr><td>Rente €</td><td>14.875</td><td>14.875</td><td>14.875</td><td>14.875</td><td>14.875</td><td>14.875</td><td>14.875</td></tr><tr><td>Aflossing €</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>...</td><td>-</td><td>-</td><td>2.100.000</td></tr></table> * De eerste rentebetaling kan afwijken i.v.m. de individuele stortingsdata van de beleggers.	Maand	1*	2	3	...	22	23	24	Rente €	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875	Aflossing €	-	-	-	...	-	-	2.100.000
Maand	1*	2	3	...	22	23	24																		
Rente €	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875	14.875																		
Aflossing €	-	-	-	...	-	-	2.100.000																		

(e)	Elk verzuim door de Projecteigenaar in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar In het verleden is er sprake geweest van verzuim onder een kredietovereenkomst, ontstaan onder verantwoordelijkheid van de voormalige aandeelhouders van de Projecteigenaar. Dit verzuim is inmiddels volledig hersteld en de betreffende lening is in augustus 2025 volledig afgelost. Sindsdien is het object tijdelijk vrij van hypotheek geweest, totdat de zekerheden ten behoeve van de huidige propositie volledig zijn gevestigd.
(f)	Het beheer van de lening (ook in situaties waarin de Projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt) Het kan voorkomen dat de Projecteigenaar problemen ondervindt en niet aan zijn verplichting richting de beleggers kan voldoen. In dit geval treedt Crowdrealstate en Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II in overleg met de Projecteigenaar om inzicht te krijgen in de situatie en wordt er gekeken of alsnog aan de betalingsverplichtingen kan worden voldaan. In het uiterste geval kan dit leiden tot het uitwinnen van de zekerheden. Waaronder in ieder geval het hypotheekrecht. Het Object waarop het hypotheekrecht is gevestigd wordt dan middels een gedwongen verkoop verkocht. De gelden die hieruit ter beschikking komen worden vervolgens uitgekeerd aan de beleggers.

Deel F: Vergoedingen, informatie en verhaal

(a)	Door de belegger gedragen vergoedingen en kosten met betrekking tot de belegging (met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van voor crowdfunding toegelaten instrumenten) Als belegger betaalt u voorafgaand aan uw investering eenmalig bemiddelingskosten aan Crowdrealstate. Gedurende de looptijd worden geen beheerkosten of andere doorlopende vergoedingen in rekening gebracht. Evenals niet bij aflossing. <table><tr><th>Tarieven</th><th>Percentage</th><th>Voorbeeld</th></tr><tr><td>Eenmalige bemiddelingskosten</td><td>0,45% van het geïnvesteerde bedrag</td><td>Bij een deelname van € 10.000 betaalt u € 45,00 aan bemiddelingskosten. Dit wordt berekend door 0,45% van uw totale investering te nemen.</td></tr></table>	Tarieven	Percentage	Voorbeeld	Eenmalige bemiddelingskosten	0,45% van het geïnvesteerde bedrag	Bij een deelname van € 10.000 betaalt u € 45,00 aan bemiddelingskosten. Dit wordt berekend door 0,45% van uw totale investering te nemen.
Tarieven	Percentage	Voorbeeld					
Eenmalige bemiddelingskosten	0,45% van het geïnvesteerde bedrag	Bij een deelname van € 10.000 betaalt u € 45,00 aan bemiddelingskosten. Dit wordt berekend door 0,45% van uw totale investering te nemen.					
(b)	Waar en hoe extra informatie over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar kosteloos kan worden verkregen Extra informatie over het crowdfundingproject, Projecteigenaar en de cashflowprognose is te vinden op de projectpagina en aanvullende vragen kunnen worden gesteld via info@crowdrealstate.com of via het telefoonnummer + 31 (0)76 7002445.						
(c)	Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Crowdrealstate doet haar uiterste best om haar klanten optimaal te bedienen. Uiteraard kan het voorkomen dat een Projecteigenaar of belegger niet volledig tevreden is. Hiervoor kunt u een klacht indienen via het klachtenformulier op de website of door contact met Crowdrealstate op te nemen.						