

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (EBi)

Key Investment Information Sheet (KIS)

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: 1053
Projecteigenaar en projectnaam	Projecteigenaar: Bio Group Holding B.V. Projectnaam: Bouwfinanciering Oostende
Soort aanbod en soort instrument	Onderhandse lening
Drempel- en streefbedrag	€ 500.000 en € 2.500.000
Deadline	De kritieke datum van het drempelbedrag is 31 oktober 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode, tenzij de Projecteigenaar de aanbidding daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.

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

(a)	Projecteigenaar en crowdfundingproject
	<p>Identiteit Bio Group Holding B.V., gevestigd te Lubbeek (België), kantoorhoudende aan de Burchtlaan 22, 3210 Lubbeek, ingeschreven in het rechtspersonenregister Leuven, afdeling Leuven, met ondernemersnummer BTW BE 0632.652.509.</p> <p>Rechtsvorm Besloten vennootschap</p> <p>Contactgegevens Burchtlaan 22, 3210 Lubbeek, België</p> <p>Eigendom De aandeelhouder van de Projecteigenaar is mevrouw S. Wetters.</p> <p>Bestuur De bestuurders (zaakvoerders) van Bio Group Holding B.V. zijn de heer H. Janssen, mevrouw S. Wetters en mevrouw S. Janssen.</p>
(b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie De Projecteigenaar Bio Group Holding B.V. 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.
(c)	Belangrijkste activiteiten van de Projecteigenaar; door de Projecteigenaar aangeboden producten en diensten De Projecteigenaar is opgericht met als doel het ontwikkelen, exploiteren en realiseren van circulaire productie-installaties binnen de agro-industriële sector, specifiek gericht op het verwerken van organische reststromen tot hoogwaardige meststoffen. De organisatie is sinds 2022 actief in de haven van Oostende.

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).

(d)	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar Link naar de laatste gedeponeerde jaarrekeningen van Projecteigenaar. De jaarrekeningen zijn voorzien van een samenstellingsverklaring. Echter niet voorzien van een controleverklaring.</p>										
(e)	<p>Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar Over het boekjaar 2023 bedroeg het balanstotaal € 51.957.160 met een eigen vermogen van € -4.099.420. Over 2022 bedroeg het balanstotaal € 50.761.988 met een eigen vermogen van € -718.882. Over 2021 bedroeg het balanstotaal € 1.217.687 met een eigen vermogen van € 15.411. De Projecteigenaar bevindt zich in een intensieve ontwikkelingsfase waarbij het negatieve eigen vermogen het gevolg is van substantiële investeringen voorafgaand aan operationele inkomsten.</p> <p>Alle hypotheekrechten op het object zijn uitsluitend in handen van investeerders via Crowdrealstate. Er zijn geen externe banken of investeringsmaatschappijen als hypotheekhouders betrokken. Het industrieterrein is in augustus 2025 getaxeerd op een marktwaarde van € 14.015.000. Met een totale hypothecaire financiering van € 7.700.000 bedraagt de loan-to-value 54,9% met een overwaarde van € 6.315.000.</p>										
(f)	<p>Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden Middels deze propositie kunt u investeren in de verdere realisatie van een innovatieve fabriek voor organische meststoffen in de haven van Oostende, België. De beoogde looptijd bedraagt 24 maanden en de vaste rente is 8,5% per jaar. Als investeerder heeft u als zekerheid een tweede recht van hypotheek. De loan-to-value bedraagt maximaal 54,9%.</p> <p>Het project betreft een industriële kavel van circa 7,5 hectare in de strategische havenlocatie van Oostende - de laatste beschikbare locatie van deze omvang in de hoogwaardige industriële zone. In februari 2025 is het officiële startschot gegeven voor de bouw van de fabriek. Met deze financiering worden de grond- en funderingswerkzaamheden gerealiseerd.</p> <p>De lening wordt verstrekt aan Bio Group Holding B.V., eigenaar van het industrieterrein sinds 2022. De organisatie heeft eerder twee financieringsfasen via Crowdrealstate afgerond. Daarnaast wordt momenteel een kade aangelegd aan het aangrenzende Kanaal Gent-Brugge-Oostende, waarvoor één van de initiatiefnemers een bankgarantie van € 6.000.000 heeft afgegeven ter dekking van de subsidie.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Financieringsbegroting</th> <th>€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Private placements via CRE (eerste hypotheekrecht)</td> <td>5.200.000</td> </tr> <tr> <td>Investeerders van deze crowdfundingaanbieding (tweede hypotheekrecht)</td> <td>2.500.000</td> </tr> <tr> <td>Overwaarde (o.b.v. marktwaarde na realisatie)</td> <td>6.315.000</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>14.015.000</td> </tr> </tbody> </table>	Financieringsbegroting	€	Private placements via CRE (eerste hypotheekrecht)	5.200.000	Investeerders van deze crowdfundingaanbieding (tweede hypotheekrecht)	2.500.000	Overwaarde (o.b.v. marktwaarde na realisatie)	6.315.000	Totaal	14.015.000
Financieringsbegroting	€										
Private placements via CRE (eerste hypotheekrecht)	5.200.000										
Investeerders van deze crowdfundingaanbieding (tweede hypotheekrecht)	2.500.000										
Overwaarde (o.b.v. marktwaarde na realisatie)	6.315.000										
Totaal	14.015.000										

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

(a)	<p>Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal € 500.000</p> <p>Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid N.v.t.</p>
(b)	<p>Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal De kritieke datum van het drempelbedrag is 31 oktober 2025, of zoveel eerder of later als mogelijk/hoodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode, tenzij de Projecteigenaar de aanbieding daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.</p>
(c)	<p>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, evenals de eenmalige bemiddelingskosten van 0,45%.</p>
(d)	<p>Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a) € 2.500.000</p>
(e)	<p>Het bedrag aan eigen middelen dat door de Projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject De Projecteigenaar bevindt zich in een intensieve groeifase waarbij substantiële investeringen worden gedaan in de ontwikkeling van de fabriek. Dit heeft geleid tot een negatief eigen vermogen van € 4.099.420 per 31 december 2023. De aandeelhouders hebben in februari 2025 het officiële startschot gegeven en een bankgarantie van € 6.000.000 afgegeven voor de kade-aanleg. Dit onderstreept hun commitment aan het project.</p> <p>De aflossing van deze propositie is voorzien vóór de voltooiing van de fabriek en is primair gebaseerd op de getaxeerde grondwaarde van € 14.015.000, die onafhankelijk staat van de bedrijfsvoering van de Projecteigenaar. Later dit jaar worden van diverse (institutionele) partijen grotere financieringstranches verstrekt, waarmee de aflossing zal plaatsvinden.</p>

(f)	<p>Wijziging van de samenstelling van de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Met de financiering verandert de inbreng van de aandeelhouders niet.</p>
-----	---

Deel C: Risicofactoren

Crowdrealstate is de crowdfundingdienstverlener voor deze aanbieding en heeft een risicoclassificatie opgesteld. De risicoclassificatie van de aanbieding is B met 19 punten. Op de projectpagina treft u de opbouw van deze waardering aan. Alle risicofactoren met betrekking tot deze aanbieding zijn hieronder opgenomen.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur van de vennootschap

De vermogensstructuur kenmerkt zich door het redelijk hoge financieringsniveau ten opzichte van de marktwaarde. Eventuele ongunstige resultaten uit de activiteiten van de Projecteigenaar kunnen daardoor relatief snel gevolgen hebben om aan haar (betalings-)verplichtingen jegens de Beleggers van Crowdrealstate te voldoen.

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. Voorafgaand aan de aflossing van de investeerders van Crowdrealstate dient de eerste hypotheekhouder preferent volledig te worden afgelost.

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.

Ontwikkelrisico

Dit project betreft een vastgoedontwikkeling in een vroege fase. Ontwikkelprojecten brengen risico's met zich mee zoals vertragingen, tegenvallende bouwkosten of problemen met aannemers. De aflossing is afhankelijk van grotere financieringstranches van (institutionele) partijen later dit jaar. Indien deze financiering niet of vertraagd tot stand komt, kan dit leiden tot problemen met de aflossing en een beperking voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Bodemverontreinigingsrisico

Het object is gelegen op industriegrond met een industrieel verleden. Bij het aantreffen van onverwachte bodemverontreiniging kan de Projecteigenaar geconfronteerd worden met saneringskosten, vertragingen of waardevermindering van het object. Bij gedwongen verkoop kan bodemverontreiniging de opbrengst aanzienlijk verlagen. Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Grensoverschrijdend risico

Het object is gelegen in België en valt onder Belgisch recht voor wat betreft de zekerheidsrechten. Dit kan leiden tot complexiteit bij eventuele executie van zekerheden, langere procedures en hogere kosten. Tevens kunnen juridische procedures in België anders verlopen dan in Nederland, wat kan leiden tot onvoorziene vertragingen of kosten bij het uitwinnen van zekerheden.

Negatief eigen vermogen Projecteigenaar

De Projecteigenaar heeft een negatief eigen vermogen van € 4.099.420 (per 31-12-2023), wat betekent dat verplichtingen hoger zijn dan bezittingen. Dit maakt de vennootschap volledig afhankelijk van externe financiering en biedt geen buffer bij tegenslagen.

Positief is dat alle hypotheekrechten op het object uitsluitend in handen zijn van investeerders via Crowdrealstate (eerste en tweede hypotheekrecht gezamenlijk), zonder dat er externe banken of investeringsmaatschappijen als preferente schuldeisers betrokken zijn. Dit betekent dat bij een eventuele executie van het onderpand de volledige opbrengst (na aftrek van kosten) toekomt aan de gezamenlijke groep van Crowdrealstate investeerders, waarbij de investeerders van de eerdere financieringsfasen (€ 5.200.000) voorrang hebben op de investeerders van deze propositie.

Desondanks blijft het negatieve eigen vermogen een risicofactor. In geval van financiële problemen kan dit een beperking tot gevolg hebben voor de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen.

Afhankelijkheid van toekomstige financieringsrondes

De aflossing is afhankelijk van grotere financieringstranches van (institutionele) partijen later dit jaar. Deze vervolgfianciering kan uitblijven door veranderende marktomstandigheden of tegenvallers in het project. Zonder deze financiering beschikt de Projecteigenaar mogelijk niet over voldoende middelen om de Beleggers af te lossen, wat kan leiden tot verlenging of problemen met de aflossing.

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 restwaarderisico 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 de vastgoedobjecten 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.

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 kan 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 milieueclaims, (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 milieueclaims 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 onverwijld uit het betreffende pand worden gezet. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten 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 toezichthouders 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 Crowdrealestate

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 Crowdrealestate 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, wordt 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)	<p>De aard, duur en andere essentiële voorwaarden van de lening</p> <p>De lening die in het kader van de Crowdrealestate Publieksfinanciering door de belegger aan de Projecteigenaar wordt verstrekt is een rentedragende onderhandse lening. De lening is persoonlijk en niet overdraagbaar en kan niet worden bezwaard met enig beperkt recht. Het bestedingsdoel van de financiering betreft de grond- en funderingswerkzaamheden van een innovatieve fabriek voor organische meststoffen.</p> <p>Het drempelbedrag van deze propositie bedraagt € 500.000 en het streefbedrag is vastgesteld op € 2.500.000. De financiering wordt gefaseerd uitgekeerd op basis van bouwvoortgang en uitsluitend na overlegging van facturen en toestemming van de Stichting. Als zekerheid wordt op het perceel een tweede recht van hypotheek gevestigd en zijn er aanvullende zekerheden van toepassing.</p> <p>Meer informatie over de zekerheden leest u in Deel E, afdeling c. Aan het eind van de beoogde looptijd worden de beleggers afgelost middels een herfinanciering. Deze financiering vormt onderdeel van een groter strategisch financieringsplan waarbij later dit jaar grotere tranches van meerdere (institutionele) partijen worden verstrekt.</p> <p>De beoogde looptijd van deze aanbieding is 24 maanden en de vaste rentevergoeding bedraagt 8,5% per jaar. De eerste en opgebouwde rente wordt in de eerstvolgende maand na het vrijgeven van de gelden uit het rentedepot voldaan. Vervolgens wordt maandelijks achteraf het vaste rentebedrag uitbetaald.</p>
-----	--

(b)	<p>De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger</p> <p>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 rentebetalingdata te voldoen. In beginsel wordt de rente uit het rentedepot voldaan en na volledige benutting hiervan dient Projecteigenaar de rente te voldoen.</p>																								
(c)	<p>Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties</p> <p>Als investeerder krijgt u het tweede recht van hypotheek als zekerheid. Het drempelbedrag bedraagt € 500.000 en het streefbedrag € 2.500.000. De gelden worden gefaseerd uitgekeerd op basis van de bouwvoortgang en uitsluitend na overlegging van facturen en toestemming van de Stichting.</p> <p>Eerder heeft Crowdrealstate, middels twee proposities, een totale financiering ter hoogte van € 5.200.000 verstrekt waarvoor een eerste recht van hypotheek is gevestigd. Met deze derde fase wordt een aanvullend tweede recht van hypotheek gevestigd voor maximaal € 2.500.000, verhoogd met 30% voor rente en kosten, derhalve een totale hypothecaire inschrijving van € 3.250.000.</p> <p>Het object is in augustus 2025 getaxeerd op een marktwaarde van € 14.015.000 en gedwongen waarde van € 10.510.000. Deze taxatie betreft uitsluitend de waarde van de grond zonder de fabriek. Op basis van de marktwaarde bedraagt de totale loan-to-value 54,9%. De overwaarde bedraagt € 6.315.000 en bij gedwongen verkoop € 2.810.000.</p> <p>Om de positie van investeerders verder te versterken, zijn aanvullende zekerheden overeengekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verpanding van het rente- en bouwdepot aan de Stichting; - Verpanding van 100% van de aandelen in de objectvennootschap; - Hoofdelijke aansprakelijkheid van enig aandeelhouder objectvennootschap; - Projecteigenaar verbindt zich ertoe dat het nieuw aan te kopen perceel van circa - 1,3 hectare bij verwerving onmiddellijk wordt bezwaard met een eerste recht van - hypotheek ten gunste van de Stichting; - Projecteigenaar verpandt alle huidige en toekomstige rechten op subsidies, - verzekeringsuitkeringen en overige vermogensrechten die verband houden met het - object; - Er is Belgisch recht van toepassing op de zekerheid. 																								
(d)	<p>Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente</p> <table border="1" data-bbox="220 1077 1225 1160"> <thead> <tr> <th>Maand</th> <th>1*</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>...</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rente €</td> <td>17.708</td> <td>17.708</td> <td>17.708</td> <td>...</td> <td>17.708</td> <td>17.708</td> <td>17.708</td> </tr> <tr> <td>Aflossing €</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>...</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2.500.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>* De eerste rentebetaling kan afwijken i.v.m. de individuele stortingsdata van de beleggers. De berekening gaat een van de volledige hoofdsom van € 2.500.000 bij aanvang.</p>	Maand	1*	2	3	...	22	23	24	Rente €	17.708	17.708	17.708	...	17.708	17.708	17.708	Aflossing €	-	-	-	...	-	-	2.500.000
Maand	1*	2	3	...	22	23	24																		
Rente €	17.708	17.708	17.708	...	17.708	17.708	17.708																		
Aflossing €	-	-	-	...	-	-	2.500.000																		
(e)	<p>Elk verzuim door de Projecteigenaar in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar</p> <p>Geen verzuim.</p>																								
(f)	<p>Het beheer van de lening (ook in situaties waarin de Projecteigenaar zijn verplichtingen niet nakomt)</p> <p>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 en de eerste hypotheekhouder 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, waarbij de eerste hypotheekhouder leidend en preferent is. 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 in beginsel de eerste hypotheekhouder en het restant vervolgens aan de beleggers. De Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II heeft geen recht tot parate executie en is achtergesteld op de eerste hypotheekhouder. De voorwaarden hiervan zijn vastgelegd in een tripartiete overeenkomst.</p>																								

Deel F: Vergoedingen, informatie en verhaal

(a)	<p>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 Crowdrealestate. Gedurende de looptijd worden geen beheerkosten of andere doorlopende vergoedingen in rekening gebracht. Evenals niet bij aflossing.</p> <table border="1" data-bbox="209 398 1428 600"> <thead> <tr> <th data-bbox="209 398 507 427">Tarieven</th> <th data-bbox="507 398 847 427">Percentage</th> <th data-bbox="847 398 1428 427">Voorbeeld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 472 507 524">Eenmalige bemiddelingskosten</td> <td data-bbox="507 472 847 524">0,45% van het geïnvesteerde bedrag</td> <td data-bbox="847 472 1428 546">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> </tbody> </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)	<p>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@crowdrealestate.com of via het telefoonnummer + 31 (0)76 7002445.</p>						
(c)	<p>Hoe en bij wie de belegger een klacht kan indienen over de belegging of over het gedrag van de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Crowdrealestate 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 Crowdrealestate op te nemen.</p>						