

Blad met Essentiële Beleggingsinformatie (EBi)

Key Investment Information Sheet (KIIIS)

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 blijf 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 blijf 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: 724500BL9608A66QHB32 / Projectcode: 1202
Projecteigenaar en projectnaam	Real Estate Securitization II B.V. Hypotheekportefeuille VI
Soort aanbod en soort instrument	Lening
Drempel- en streefbedrag	€ 400.000 en € 1.450.000
Deadline	De kritieke datum van het drempelbedrag is 15 augustus 2026, 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	Real Estate Securitization II B.V., gevestigd te Breda, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 98296884.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Contactgegevens	Parkstraat 8, 4818 SK, Breda
Eigendom	De aandeelhouder (100%) van de Projecteigenaar, Real Estate Securitization II B.V., is Real Estate Securitization B.V. De aandeelhouders van Real Estate Securitization B.V. zijn Harthoorn Property Group B.V. (55%) en TBI Investments B.V. (45%). Alle aandelen in Harthoorn Property Group B.V. worden gehouden door de heer G. Harthoorn. Hoewel Harthoorn Property Group B.V. formeel 55% van de aandelen in Real Estate Securitization B.V. houdt, is contractueel vastgelegd dat er geen enkel zeggenschapsverband vanuit Harthoorn Property Group B.V. binnen deze structuur bestaat. Alle aandelen van TBI Investments B.V. worden gehouden door Joosen Property Group B.V. Alle aandelen in Joosen Property Group B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Joosen. De heer N. Joosen is houder van 52% van de certificaten van aandelen in deze stichting.
Bestuur	De bestuurder van de Projecteigenaar is TBI Investments B.V., waarbij de heer N. Joosen als enige uiteindelijk belanghebbende (UBO) van deze vennootschap is aangemerkt.

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).

(b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie De Projecteigenaar Real Estate Securitization II 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 op 15-09-2025 opgericht met als statutaire doelstelling: (a) het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en bestuur over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen; (b) het lenen en uitlenen van gelden, het aantrekken van gelden en in het algemeen het aangaan van financiële transacties en daarmee samenhangende overeenkomsten; (c) het zich (mede)verbinden voor en het stellen van zekerheid voor verplichtingen van Groepsmaatschappijen en derden; (d) het beleggen van vermogen in (hypothecaire) schuldvorderingen, registergoederen, valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen; (e) het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, knowhow en andere industriële en intellectuele eigendomsrechten; en voorts het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. De SBI-code van de Projecteigenaar is 6420 – Financiële holdings. De lening wordt verstrekt aan Projecteigenaar Real Estate Securitization II B.V. voor het verwerven van de hypotheekportefeuille. Deze portefeuille is door de Projecteigenaar samengesteld, waarbij de vorderingen - inclusief de daaraan verbonden hypotheekrechten op de onderliggende objecten - worden overgedragen. Zakelijke hypotheekleningen die worden verstrekt aan ondernemingen. Daarbij maken non-performing loans, NPL's deel uit van de hypotheekportefeuille. Dit betreft zakelijke vorderingen waarop tijdelijk geen betalingen plaatsvinden. In dergelijke gevallen kunnen de onderliggende zekerheden, zoals hypothecaire inschrijvingen, worden uitgewonnen. Dit kan voor de Projecteigenaar leiden tot aankoop onder de economische waarde, mits passend binnen de overeengekomen voorwaarden en zekerheden.
(d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar De vennootschap is 15-09-2025 opgericht en beschikt derhalve nog niet over een recente jaarrekening.
(e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar Nog niet beschikbaar.
(f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden De beoogde looptijd is 18 maanden met een vaste rente van 8% per jaar en een maximale variabele rente van 1% per jaar. Als investeerder krijgt u als zekerheid een hypotheekrecht met aanvullende zekerheden. Middels deze portefeuille wordt geïnvesteerd in een mix van hypotheekleningen voor residentieel en commercieel vastgoed. Door de spreiding over verschillende objecten met uiteenlopende eigenschappen wordt een evenwichtige risicodiversificatie gerealiseerd. De lening wordt verstrekt aan Projecteigenaar Real Estate Securitization II B.V. voor de opbouw van een gespreide portefeuille van zakelijke hypotheekleningen. Hierbij worden bestaande vorderingen - inclusief de daaraan verbonden hypotheekrechten op de onderliggende objecten – overgedragen. De onderstaande objecten maken deel uit van de portefeuille: 25% van de portefeuille bestaat uit huurwoningen, waarvan telkens een deel is toegewezen aan de onderstaande Objecten: 33 appartementen en eventuele bijbehorende parkeerplaatsen en/of commerciële ruimtes gelegen te Lahnstein, Blankenberg 8, 10, Ludwigshafen am Rhein, Mannheimer Str. 2, 4, 6, 8, in Duitsland; 63 appartementen en eventuele bijbehorende parkeerplaatsen en/of commerciële ruimtes gelegen te Ludwigshafen am Rhein, Seilerstr. 2, Ludwigshafen am Rhein, Valentin-Bauer-Str. 39, 41, Mannheim, F7 21 VH, Mannheim, H7 9, Neustadt an der Weinstr., Mußbacher Landstr. 6, 8 en Kleine Böhlstr. 1 in Duitsland; 75% van de portefeuille bestaat uit hotelvastgoed, waarvan een deel is toegewezen aan het Object gelegen aan de: Schmidtstr. 55 - 57 Frankfurt am Main in Duitsland.

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

(a)	Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal € 400.000 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 15 augustus 2026, 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, evenals de eenmalige bemiddelingskosten van 0,45%.
(d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a) € 1.450.000
(e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de Projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Naast de overwaarde op basis van het maximumbedrag en de marktwaardes van € 7.920.000 is Projecteigenaar 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 Met de financiering verandert de inbreng van de aandeelhouders niet.

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, wat duidt op een behoedzaam risicoprofiel. De opbouw van deze waardering is te vinden op de projectpagina. 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 (loan-to-value: 85,2%). Eventuele ongunstige resultaten uit de activiteiten van de Projecteigenaar kunnen desondanks 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.

Clusterrisico

Clusterrisico kan ontstaan doordat de initiatiefnemer meerdere crowdfundingproposities aanbiedt en een belegger in meerdere van deze afzonderlijke proposities heeft deelgenomen. Dit kan zowel betrekking hebben op proposities met verschillende projecteigenaren als op proposities met dezelfde projecteigenaar. Hierdoor kan een concentratie van risico ontstaan: wanneer de initiatiefnemer, de projecteigenaar of de onderliggende activiteiten in problemen komt, kan dit gelijktijdig meerdere investeringen raken, waardoor het totale risico voor de belegger toeneemt.

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 genoegen 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.

Risico van investeren in bestaande hypotheek

Het risico bij de verwerving van bestaande hypotheek met vorderings- en hypotheekrechten betreft primair de kredietwaardigheid en betalingsmoraal van de debiteur. In tegenstelling tot een nieuw te verstrekken vastgoedlening via crowdfunding, rechtstreeks aan een projecteigenaar, neemt de projecteigenaar bij het verwerven van een vorderingsrecht op bestaande hypotheek de reeds overeengekomen voorwaarden en omstandigheden over. Indien de debiteur reeds in gebreke is gebleven (non-performing loan), kan de hypotheekhouder worden gedwongen tot intensief beheer en uiteindelijk tot een executoriale verkoop van het onderpand.

Waar crowdfunding voor vastgoedfinancieringen doorgaans overzichtelijk is en gebaseerd is op vastgoedexploitatie waaruit de verplichtingen van de lening direct worden voldaan, vergt de overname van bestaande hypotheek daarentegen meer specifieke expertise, juridische inzet en een actieve betrokkenheid van de projecteigenaar. Dit maakt de risico-rendementsverhouding minder voorspelbaar en kan leiden tot een grotere spreiding in uitkomsten.

Debiteuren- en inningsrisico

De waardeontwikkeling en kasstromen van de portefeuille zijn afhankelijk van de betaling van rente en aflossing door debiteuren van de zakelijke hypotheek. Bij non-performing loans (NPL's) bestaat het risico dat deze debiteuren structureel niet betalen, waardoor uitwinning van zekerheden noodzakelijk wordt. De inning van deze vorderingen is onzeker en vaak juridisch complex, wat kan leiden tot vertragingen of lagere opbrengsten.

Waardedaling onderliggende zekerheden

De zekerheid van de lening is gebaseerd op de waarde van onderliggende vastgoedobjecten die zijn verbonden aan de hypotheek in de portefeuille. Indien deze waarde daalt – bijvoorbeeld door economische omstandigheden, locatieveroudering of marktdruk – kan de opbrengst bij uitwinning lager uitvallen dan verwacht. Hierdoor kunnen investeerders een lager rendement ontvangen of (deels) verlies lijden op hun inleg.

Uitvoerings- en rechtsprocedures bij uitwinning

Wanneer een debiteur structureel in gebreke blijft, kan de Projecteigenaar overgaan tot executie van het onderpand. Dit proces is in Duitsland juridisch gereguleerd en kan vertragingen en bijkomende kosten met zich meebrengen. Bovendien bestaat het risico dat de executiewaarde lager is dan verwacht, wat een negatieve invloed kan hebben op het aflossingsvermogen van de lening.

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.

De markthuurlen en onderhoudsstaat van de objecten beïnvloeden indirect de executiewaarde bij uitwinning.

Risico van tweede hypotheekpositie

De hypotheekaire inschrijving op naam van de Stichting voor de vorderingen van de Crowd, waaronder begrepen de vordering van Leninggever, zal gelden als tweede recht van hypotheek, na het eerste recht van hypotheek op naam van de bank of de daarvoor in de plaats tredende bancaire financiering.

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.

Investerings

Indien hypothecaire zekerheden moeten worden uitgewonnen, bestaat het risico dat het onderliggende vastgoed gebreken of schade vertoont. Dit kan leiden tot noodzakelijke investeringen vóór verkoop, wat het rendement negatief beïnvloedt.

Onderhoudsrisico

De Projecteigenaar is in beginsel niet verantwoordelijk voor het onderhoud van de onderliggende objecten in de hypotheekportefeuille. Alleen indien een onderpand na uitwinning in eigendom komt, kunnen er kosten voor achterstallig onderhoud ontstaan. Deze kosten kunnen de verkoopwaarde drukken en een negatief effect hebben op het uiteindelijke rendement.

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

Leegstand is in dit project alleen indirect van invloed op het rendement. Indien de Projecteigenaar tot uitwinning van onderliggende zekerheden moet overgaan, heeft de verhuurstatus van het vastgoed invloed op de executiewaarde. Structurele leegstand of gebrek aan verhuurpotentieel kan leiden tot een lagere opbrengst bij verkoop, wat negatieve gevolgen kan hebben voor de aflossingscapaciteit van de lening.

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 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, 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)	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 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 het financieren van de hypotheekportefeuille voor onderhavige objecten. Het drempelbedrag van deze propositie bedraagt € 400.000 en het streefbedrag is vastgesteld op € 1.450.000. Als zekerheid een tweede recht van hypotheek gevestigd. Meer informatie over de zekerheden leest u in Deel E, afdeling c. De beoogde looptijd van deze aanbieding is 18 maanden en de vaste rentevergoeding bedraagt 8% per jaar. De eerste en opgebouwde rente wordt in de eerstvolgende maand na het vrijgeven van de gelden voldaan. Vervolgens wordt maandelijks achteraf het vaste rentebedrag uitbetaald. Voor de rentebetalingen gedurende de looptijd is een rentedepot ingericht. De variabele rentevergoeding van maximaal 1% per jaar wordt éénmalig aan het einde van de looptijd vastgesteld, op basis van het gerealiseerde resultaat vóór belasting van de hypotheekportefeuille. De formule voor het bepalen van de variabele rente is als volgt: Variabele rente = (Rente-inkomsten hypotheek + Verkoopopbrengsten onderpanden) – (Beheervergoeding Crowdrealstate + Exploitatiekosten hypotheekportefeuille + Afschrijvingen en waardeveranderingen) – Rentelasten Crowdrealstate Lening. De uiteindelijke berekening van de variabele rente wordt opgesteld op basis van de interne jaarafsluiting van de Projecteigenaar en gecontroleerd door de Stichting en Crowdrealstate. De variabele rente wordt niet tussentijds uitgekeerd, maar aan het einde van de looptijd in één keer vastgesteld en – indien van toepassing – uitgekeerd. De hoogte van deze variabele vergoeding is afhankelijk van het gerealiseerde rendement van de hypotheekportefeuille en kan ook nihil zijn. Er is geen garantie dat (een deel van) deze variabele rente zal worden uitgekeerd.
(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% per jaar. De Projecteigenaar dient de rente periodiek achteraf op de rentebetalingssdata te voldoen. In beginsel wordt de rente uit het rentedepot voldaan en na volledige benutting hiervan dient Projecteigenaar de rente te voldoen. Naast de vaste rente is een variabel rentecomponent van toepassing zoals omschreven in Deel E afdeling a.																								
(c)	Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties Als investeerder krijgt u als zekerheid een recht van hypotheek. Daarnaast zijn eventuele bijbehorende aanvullende zekerheden verbonden aan de hypotheekportefeuille van toepassing, waaronder een aandelenverpanding, borgtocht of volmacht voor kadastrale kennisgeving. Het volledige overzicht van alle van toepassing zijnde convenanten en zekerheden staat vermeld in respectievelijk artikel 7 en artikel 9 van de Parallele Schuldovereenkomst.																								
(d)	Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van (vaste) rente <table><tr><td>Maand</td><td>1*</td><td>2</td><td>3</td><td>...</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td></tr><tr><td>Rente €</td><td>9.667</td><td>9.667</td><td>9.667</td><td>...</td><td>9.667</td><td>9.667</td><td>9.667</td></tr><tr><td>Aflossing €</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>...</td><td>-</td><td>-</td><td>1.450.000</td></tr></table> * De eerste rentebetaling kan afwijken i.v.m. de individuele stortingsdata van de beleggers.	Maand	1*	2	3	...	16	17	18	Rente €	9.667	9.667	9.667	...	9.667	9.667	9.667	Aflossing €	-	-	-	...	-	-	1.450.000
Maand	1*	2	3	...	16	17	18																		
Rente €	9.667	9.667	9.667	...	9.667	9.667	9.667																		
Aflossing €	-	-	-	...	-	-	1.450.000																		
(e)	Elk verzuim door de Projecteigenaar in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar Geen verzuim.																								
(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 vastgoedobject 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.						