

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: [in te vullen] / Projectcode: 1109
Projecteigenaar en projectnaam	Altenbroek Holding B.V. - Landgoed Altenbroek II
Soort aanbod en soort instrument	Aflossingsvrije en converteerbare onderhandse lening
Drempel- en streefbedrag	€ 2.500.000 (drempelbedrag) en € 4.000.000 (streefbedrag bij aanvang). Verruiming naar maximaal € 5.000.000 na 12 maanden mogelijk.
Deadline	De kritieke datum voor het behalen van het drempelbedrag wordt op de projectpagina vermeld. De totale inschrijvingsperiode loopt vanaf de beoogde startdatum maart 2026.

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

(a)	Identiteit Altenbroek Holding B.V., gevestigd te 's-Gravenvoeren en kantoorhoudende aan Altenbroek 4, 3798 Voeren, België, ingeschreven in het Belgische handelsregister onder ondernemingsnummer BE 0700.614.964. Rechtsvorm Besloten vennootschap naar Belgisch recht Contactgegevens Altenbroek 4, 3798 Voeren, België Eigendom Altenbroek Holding B.V. is een 100% dochtervennootschap van Eclect Venues B.V., die op haar beurt voor 100% wordt gehouden door Eclect Group B.V. (NL, KvK 92210848). De aandeelhouders van Eclect Group B.V. per 20 april 2026 zijn Njio Beheer B.V. (66,88%), Brava Holding B.V. (14,03%), Elements Capital Holding B.V. (7,48%), Abelo B.V. (4,87%), Vaeker Holding B.V. (3,27%), B.V. Jomage (1,87%) en Genugten Agri Holding B.V. (1,59%). Bestuur De bestuurder/zaakvoerder van Altenbroek Holding B.V. is de heer D.P. van Brakel. Mede-leningnemers Eclect Venues B.V. en Eclect Group B.V. zijn hoofdelijk aansprakelijk; Eclect Group B.V. wordt bestuurd door Brava Holding B.V. (CGO, D.P. van Brakel), de heer R.G. van den Akker (CCO) en Elements Capital Holding B.V. (CEO, D.H.F.M. Frits), met twee bestuurders gezamenlijk handelend bevoegd. Projecteigenaar en crowdfundingproject De Projecteigenaar van het crowdfundingproject Landgoed Altenbroek II is Altenbroek Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, statutair gevestigd te 's-Gravenvoeren en kantoorhoudende aan Altenbroek 4, 3798 Voeren, België, ingeschreven in het Belgische handelsregister onder ondernemingsnummer BE 0700.614.964. De Projecteigenaar wordt bestuurd door de heer D.P. van Brakel. Altenbroek Holding B.V. is een 100% dochtervennootschap van Eclect Venues B.V., die op haar beurt voor 100% wordt gehouden door Eclect Group B.V. (NL, KvK 92210848). De aandeelhouders van Eclect Group B.V. per 20 april 2026 zijn Njio Beheer B.V. (66,88%), Brava Holding B.V. (14,03%), Elements Capital Holding B.V. (7,48%),
-----	--

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).

	Abelo B.V. (4,87%), Vaeker Holding B.V. (3,27%), B.V. Jomage (1,87%) en Genugten Agri Holding B.V. (1,59%). Eclect Venues B.V. en Eclect Group B.V. zijn als mede-leningnemers hoofdelijk aansprakelijk.
(b)	Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie De Projecteigenaar Altenbroek 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 Altenbroek Holding B.V. heeft als doel de eigendom, het beheer en de exploitatie van het Landgoed Altenbroek, een viersterrenhotel met restaurant en aanhorigheden gelegen in Voeren (België). De Projecteigenaar heeft het Landgoed sinds september 2018 in eigendom. De exploitatie van het hotel wordt verzorgd door AB Operations B.V., een 100% dochtervennootschap van de Projecteigenaar. Altenbroek Holding B.V. maakt onderdeel uit van Eclect Group B.V., een groeiende hotelgroep met meerdere hotelconcepten in de regio Zuid-Limburg en de Belgische Voerstreek.
(d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar De jaarrekening 2024 van Altenbroek Holding B.V. is gedeponeerde bij de Belgische Nationale Bank (NBB). Op verzoek kan deze worden ingezien.
(e)	Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar Op basis van de jaarrekening 2024 bedraagt het balanstotaal van Altenbroek Holding B.V. € 10.798.776 en het eigen vermogen € 1.687.721. De jaarrekening 2024 is beschikbaar via deponering bij de Belgische Nationale Bank. Verdere details kunnen op verzoek worden verstrekt.
(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 viersterrenhotel op het Landgoed Altenbroek nabij Maastricht. Het hotel omvat 57 kamers (43 hotelkamers plus 14 in 2025 opgeleverde lofts/appartementen), restaurant, vergaderruimten en paardenstalling op een terrein van 71.695 m2. De beoogde looptijd is 24 maanden en de vaste rente bedraagt 7,5% per jaar. Als investeerder krijgt u het eerste recht van hypotheek met een ruime overwaarde. De loan-to-value bedraagt 34,8% bij aanvang en maximaal 43,5% na eventuele verruiming. De lening wordt verstrekt aan Altenbroek Holding B.V. (met Eclect Venues B.V. en Eclect Group B.V. als mede-leningnemers) ten behoeve van een herfinanciering van de volledige vreemdvermogenspositie op het hotel.

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

(a)	Minimaal in een crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal € 2.500.000 Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid Een eerdere crowdfening van € 2.500.000 voor Landgoed Altenbroek en een private placement Appartementen Altenbroek; beide worden met deze financiering geherfinancierd.
(b)	Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal De kritieke datum voor het drempelbedrag wordt op de projectpagina vermeld, 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 en eventuele reeds overgeboekte gelden worden geretourneerd.
(d)	Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a) € 5.000.000 (na eventuele verruiming na 12 maanden, bij goedkeuring van Stichting Zekerhedenagent Crowdrealestate II en onder verruimingsvoorwaarden).
(e)	Het bedrag aan eigen middelen dat door de Projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject Voorafgaand aan aanvang van de inschrijvingsperiode wordt door de Projecteigenaar € 1.000.000 als agio geboekt op het niveau van Altenbroek Holding B.V., afkomstig uit de op 20 april 2026 gerealiseerde kapitaalversterking binnen Eclect Group B.V. Dit agio is gedurende de looptijd van de lening juridisch achtergesteld aan de CRE-lening en mag niet worden onttrokken, afgelost of uitgekeerd. Op basis van een maximale hoofdsom van € 5.000.000 en de totale getaxeerde marktwaarde van circa € 11.500.000 (Geotec 12 mei 2025 plus lofts € 2,5M) bedraagt de overwaarde circa € 6.500.000.

(f)	Wijziging van de samenstelling van de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod Met de opbrengst van deze financiering wordt de volledige vreemdvermogenspositie op het hotel geherfinancierd: de bestaande crowd-lening (€ 2.500.000) en de private placement leningen worden vereenvoudigd tot een lening, en twee achtergestelde leningen worden afgelost. Daarnaast wordt € 1.000.000 aan agio toegevoegd aan het eigen vermogen van Altenbroek Holding B.V.
-----	---

Deel C: Risicofactoren

Crowdrealstate is de crowdfundingdienstverlener voor deze aanbieding en heeft een risicoclassificatie opgesteld. De risicoclassificatie van de aanbieding is B (Behoedzaam) met 21 punten. Op de projectpagina treft u de opbouw van deze waardering aan. Hoewel deze investering als behoedzaam wordt beschouwd, gaat zij gepaard met diverse risico's. Hierbij wordt een opsomming van de risico's gegeven. Deze opsomming behoort niet als limitatief beschouwd te worden. Andere niet bekende of als onbelangrijk beschouwde factoren kunnen invloed hebben op de Projecteigenaar.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur van de vennootschap

De vermogensstructuur van de Projecteigenaar wordt versterkt door een agiostorting van € 1.000.000 die voorafgaand aan de inschrijvingsperiode wordt geboekt op het niveau van Altenbroek Holding B.V. Desondanks kunnen ongunstige resultaten uit de activiteiten van de Projecteigenaar of de operationele exploitant (AB Operations B.V.) gevolgen hebben voor het vermogen om aan de betalingsverplichtingen jegens de Beleggers van Crowdrealstate te voldoen. In dat geval zijn de op het Object gevestigde zekerheden van toepassing.

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.

Operationele afhankelijkheid van AB Operations B.V.

De Projecteigenaar Altenbroek Holding B.V. is voor haar huurinkomsten volledig afhankelijk van AB Operations B.V., haar 100% dochtervennootschap die het hotel exploiteert. AB Operations heeft in 2025 een Belgische gerechtelijke reorganisatieprocedure doorlopen met homologatie op 27 juni 2025; het afbetalingsplan loopt tot 15 juni 2029. Bij voortdurende of nieuwe operationele tegenslagen bij AB Operations kan de huurstroom naar de Projecteigenaar onder druk komen te staan, wat een negatief effect kan hebben op het vermogen van de Projecteigenaar om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Beleggers te voldoen. Ter mitigatie zijn een DSCR-covenant, een agioreserve van € 1.000.000 op het niveau van de Projecteigenaar en een cross-default clause met AB Operations B.V. en de bovenliggende ECLECT-vennootschappen overeengekomen.

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 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.

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 geprognoseerde 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 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 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)	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, aflossingsvrije en converteerbare 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 herfinanciering van de bestaande crowd-lening (€ 2.500.000), private placement leningen en twee achtergestelde leningen op Landgoed Altenbroek. Het drempelbedrag bedraagt € 2.500.000 en het streefbedrag bij aanvang € 4.000.000, met verruiming tot maximaal € 5.000.000 na 12 maanden onder verruimingsvoorwaarden. Als investeerder krijgt u het eerste recht van hypotheek op het Object. Op basis van de totale getaxeerde marktwaarde van circa € 11.500.000 bedraagt de loan-to-value 34,8% bij aanvang en maximaal 43,5% na eventuele verruiming. De beoogde looptijd is 24 maanden en de vaste rente bedraagt 7,5% per jaar. De rente wordt maandelijks achteraf voldaan en is direct rentedragend vanaf de stortingsdatum. De lening biedt op het conversiemoment, samenvallend met een bancaire herfinanciering, een conversiemogelijkheid naar certificaten van aandelen of obligaties.																											
(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 rente van deze aanbieding bedraagt 7,5%. De Projecteigenaar dient de rente periodiek achteraf op de rentebetalingdata te voldoen.																											
(c)	Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties Als investeerder krijgt u het eerste recht van hypotheek op het Object. De zekerheid wordt ingeschreven op naam van de onafhankelijke Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate II. Naast het hypotheekrecht zijn de volgende aanvullende zekerheden en convenanten van toepassing: hypothecaire inschrijvingen en mandaat van totaal € 6.500.000 (130% van de maximale hoofdsom), verpanding van de huurpenningen, verpanding van het rentedepot, € 1.000.000 als permanent agio op het niveau van Altenbroek Holding B.V. (Bijlage 4 Agio-instandhoudingsverklaring), bijstortplicht uitsluitend voor Brava Holding B.V. tot maximaal € 1.000.000 (Bijlage 3 Bijstortplichtovereenkomst), hoofdelijke aansprakelijkheid van Eclect Venues B.V. en Eclect Group B.V., DSCR-covenanten (minimaal 1,10 per 31-07-2026 en minimaal 1,25 per 01-01-2027), LTV-covenanten (maximaal 60% bij aanvang en maximaal 65% bij verruiming), change of control clause bij wijziging in het aandelenbelang van 10% of meer, en cross-default clause met AB Operations B.V. en de bovenliggende ECLECT-vennootschappen. Het volledige overzicht van alle van toepassing zijnde zekerheden staat vermeld in de Bijzondere Leningsvoorwaarden (Bijlage 1).																											
(d)	Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente De rente wordt maandelijks achteraf voldaan. De hoofdsom wordt aan het einde van de looptijd (beoogd 24 maanden na uitbetaling) in een keer terugbetaald door bancaire herfinanciering of (gedeeltelijke) verkoop van het Object. Op het conversiemoment, samenvallend met een bancaire herfinanciering, kunnen investeerders kiezen voor een conversie naar certificaten van aandelen of obligaties. Tussentijds vervroegd boetevrij aflossen is mogelijk na 6 maanden, met een opzegtermijn van 2 maanden. <table><tr><td>Maand</td><td></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>€</td><td>25.000,00</td><td>25.000,00</td><td>25.000,00</td><td>...</td><td>25.000,00</td><td>25.000,00</td><td>25.000,00</td></tr><tr><td>Aflossing</td><td>€</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>...</td><td>-</td><td>-</td><td>4.000.000</td></tr></table> * De eerste rentebetaling kan afwijken in verband met de individuele stortingsdata van de beleggers.	Maand		1*	2	3	...	22	23	24	Rente	€	25.000,00	25.000,00	25.000,00	...	25.000,00	25.000,00	25.000,00	Aflossing	€	-	-	-	...	-	-	4.000.000
Maand		1*	2	3	...	22	23	24																				
Rente	€	25.000,00	25.000,00	25.000,00	...	25.000,00	25.000,00	25.000,00																				
Aflossing	€	-	-	-	...	-	-	4.000.000																				
(e)	Elk verzuim door de Projecteigenaar in het kader van kredietovereenkomsten gedurende de laatste vijf jaar De gerelateerde operationele exploitatievennootschap AB Operations B.V. heeft in 2025 een Belgische gerechtelijke reorganisatieprocedure (GRP) doorlopen, met homologatie op 27 juni 2025. Het afbetalingsplan loopt tot 15 juni 2029 en kent kwartaalbetalingen van 6,25%. AB Operations is geen leningnemer; de leningnemer Altenbroek Holding B.V. heeft geen verzuim onder eerder verstrekte kredieten van Crowdrealstate.																											

(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 treden Crowdrealestate en Stichting Zekerhedenagent Crowdrealestate 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.
-----	--

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)		
	Tarieven	Percentage	Voorbeeld
	Eenmalige bemiddelingskosten	0,45% van het geïnvesteerde bedrag (besloten plaatsing voor conversie eerdere deelname: 0%)	Bij een deelname van € 10.000 in de openbare plaatsing betaalt u € 45,00 aan bemiddelingskosten. Dit wordt berekend door 0,45% van uw totale investering te nemen.
	Voor deze propositie is geen sprake van eenmalige bemiddelingskosten voor beleggers die hun bestaande deelname converteren in het kader van de besloten plaatsing. Voor nieuwe investeringen via de openbare plaatsing kunnen bemiddelingskosten van toepassing zijn, zoals nader gespecificeerd op de projectpagina. Gedurende de looptijd worden geen beheerkosten of andere doorlopende vergoedingen aan beleggers in rekening gebracht.		
(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@crowdrealestate.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 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.		