crowdrealestate

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 Raad[1]. Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad[2]. 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@crowdrealestate.com of via het telefoonnummer + 31 (0)76 7002445.

Achtergrond van het crowdfundingaanbod

Identificatiecode van het aanbod	Projectcode: 1260
Projecteigenaar en projectnaam	DC Tunnelweg B.V. Logistiek centrum Kerkrade (senior) II
Soort aanbod en soort instrument	Onderhandse lening
Drempel- en streefbedrag	Geen drempelbedrag en € 2.700.000
Deadline	Er geldt geen drempelbedrag en daarmee geen kritieke datum. De inschrijvingsperiode loopt tot en met 31 december 2026, of zoveel eerder als het streefbedrag is bereikt, 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	DC Tunnelweg B.V., gevestigd te Maastricht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81865007.
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap
	Contactgegevens	Boschstraat 23 E, 6211 AS Maastricht
	Eigendom	De aandeelhouder is Vestum Vastgoed B.V. (100%), aandeelhouders van Vestum Vastgoed B.V. zijn Clockhouse Vastgoed B.V. en Taurus Vastgoed B.V. Aandeelhouder van Clockhouse Vastgoed B.V. is A.T. Vugts en aandeelhouder van Taurus Vastgoed B.V. is A. Boulaich. Vestum Vastgoed B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de lening.
	Bestuur	De bestuurder van DC Tunnelweg B.V. is H.P.J. Peerebooms.
(b)	**Verantwoordelijkheid voor de in dit blad met essentiële beleggingsinformatie verstrekte informatie** De Projecteigenaar DC Tunnelweg 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 11 februari 2021 opgericht met als doel het kopen, verkopen en exploiteren van onroerende zaken, alsmede het participeren in maatschappijen. De SBI-code van de Projecteigenaar is 6810, 68203 en 6832.	

[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) **Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar**
Link naar de laatste gedeponeerde jaarrekening van Projecteigenaar. De jaarrekening is voorzien van een samenstellingsverklaring. Echter niet voorzien van een controleverklaring.

(e) **Belangrijkste jaarlijkse financiële cijfers en percentages van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar**

	2024 €	2023 €	2022 €
Omzet	5.971	4.496	5.432
Netto winst	4.676	7.778	4.684
Onderhanden werk	8.470.738	4.648.013	4.584.470
Eigen vermogen	16.880	11.800	4.022
Vreemd vermogen	9.801.007	9.542.275	4.580.448
Balanstotaal	9.817.887	9.554.075	4.584.470

(f) **Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan, het beoogde gebruik van de aangetrokken gelden**
Met deze propositie investeert u kortlopend in een duurzaam, opgeleverd en verhuurd logistiek centrum van circa 19.679 m^2 op bedrijventerrein Dentgenbach aan de Tunnelweg te Kerkrade. De beoogde looptijd van deze propositie is 6 maanden, met een vaste rente van 8,5% per jaar, die in één keer bij aflossing wordt uitbetaald. Als investeerder krijgt u als zekerheid een gedeeld eerste recht van hypotheek. De loan-to-value van de senior lening op basis van een interne berekening van de verwachte verkoopwaarde bedraagt circa 38%.

Het logistieke centrum is op 25 augustus 2026 opgeleverd en per 1 september 2026 voor tien jaar verhuurd aan B&R Premium Logistics B.V. Het object staat inmiddels in de markt ter verkoop; uit de verkoopopbrengst wordt de uitstaande financiering afgelost.

De lening wordt verstrekt aan de Projecteigenaar, de objectvennootschap DC Tunnelweg B.V., met hoofdelijke aansprakelijkheid van haar aandeelhouder Vestum Vastgoed B.V. De middelen worden aangewend voor de overname door cessie van een deel van de vordering van de huidige eerste hypotheekhouder, met het daaraan verbonden eerste recht van hypotheek, en een succesvergoeding. Er wordt geen rentedepot aangehouden. Deze propositie maakt deel uit van een senior lening van in totaal maximaal € 10.000.000, die wordt opgehaald via meerdere crowdfundingaanbiedingen en private placements. De initiatiefnemer heeft eerder aangetoond vergelijkbare logistieke projecten succesvol te kunnen ontwikkelen, verhuren en verkopen, zoals de verkoop van het vergelijkbare project aan de Mercuriusstraat in Kerkrade in november 2024, waarbij de investeerders van Crowdrealestate volledig zijn afgelost.

Financieringsbegroting	€
Senior lening Crowdrealestate, incl. huidige propositie (eerste hypotheekrecht)	10.000.000
Eerdere financieringsfases Crowdrealestate (tweede hypotheekrecht)	14.300.000
Overwaarde (o.b.v. getaxeerde marktwaarde)	4.875.000
Totaal	29.175.000

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

(a) **Minimaal in één crowdfundingaanbod beoogde aan te trekken kapitaal**
Er geldt geen drempelbedrag.

Het aantal aanbiedingen (openbare of niet-openbare) dat reeds door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener is voltooid
Via Crowdrealestate heeft de Projecteigenaar eerder de aanbieding Logistiek centrum Kerkrade (oplevering) en een eerdere financieringsfase van dit project voltooid.

(b) **Termijn voor het bereiken van het beoogde aan te trekken kapitaal**
Er geldt geen drempelbedrag en daarmee geen kritieke datum. De inschrijvingsperiode loopt tot en met 31 december 2026, of zoveel eerder als het streefbedrag is bereikt, tenzij de Projecteigenaar de aanbieding daaraan voorafgaand heeft ingetrokken.

(c) **Informatie over de gevolgen indien het beoogde kapitaal niet tijdig wordt aangetrokken**
Er geldt geen drempelbedrag. De lening komt tot stand voor het bedrag waarvoor is ingeschreven en dat is gestort. Wordt het streefbedrag niet bereikt, dan worden de bedragen van het bestedingsdoel naar rato verlaagd en wordt het restant van de senior lening via andere aanbiedingen en private placements aangetrokken.

(d) **Het maximumbedrag van het aanbod indien verschillend van het beoogde kapitaal bedoeld in punt a)**
€ 2.700.000

(e) **Het bedrag aan eigen middelen dat door de Projecteigenaar is uitgetrokken voor het crowdfundingproject**
De Projecteigenaar had per 31 december 2024 € 16.880 aan eigen vermogen op de balans. De aandeelhouder van de Projecteigenaar is 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.

crowdrealestate

Deel C: Risicofactoren

Crowdrealestate is de crowdfundingdienstverlener voor deze aanbieding en heeft een risicoclassificatie opgesteld. De risicoclassificatie van de aanbieding is A met 22 punten. Op de projectpagina treft u de opbouw van deze waardering aan. Alle risicofactoren met betrekking tot deze aanbieding zijn hieronder opgenomen.

Risico van een gedeeld eerste recht van hypotheek

De Beleggers delen het eerste recht van hypotheek gelijk met de overige leninggevers onder de senior lening van in totaal maximaal € 10.000.000. Tot de volledige overname van de vordering van de huidige eerste hypotheekhouder deelt deze voor haar resterende hoofdsom eveneens gelijk in het eerste recht van hypotheek. Bij een eventuele uitwinning wordt de opbrengst naar rato van de vorderingen verdeeld. Wordt de overname niet volledig afgerond, dan blijft de huidige eerste hypotheekhouder voor haar resterende hoofdsom gelijk delen in het eerste recht van hypotheek.

Clusterrisico

De initiatiefnemer is via gelieerde vennootschappen tevens betrokken bij eerdere door Crowdrealestate gefinancierde proposities, waaronder de eerdere fases van dit project en de propositie Nieuwbouw Bedrijfsunits. Derhalve kan sprake zijn van een clusterrisico, waarbij een negatieve ontwikkeling bij de initiatiefnemer meerdere proposities tegelijk kan raken.

Looptijd-, verkoop- en timingrisico

De looptijd van 6 maanden is een beoogde looptijd. De aflossing van de lening is volledig afhankelijk van de verkoop van het object. Het risico bestaat dat de verkoop later plaatsvindt dan verwacht of tegenvalt, bijvoorbeeld door marktomstandigheden, een lagere bieding, een financieringsvoorbehoud van een koper of vertraging in het verkoopproces. De looptijd kan daardoor uitlopen, ook na de eenmalige verlenging van 3 maanden. Bij uitloop loopt de rente door en blijft deze voor rekening van de Projecteigenaar. Een vertraging of lagere verkoopopbrengst kan de terugbetaling van de hoofdsom en de rente raken.

Risico van rentebetaling bij aflossing

De rente wordt niet tussentijds uitgekeerd, maar in één keer bij aflossing samen met de hoofdsom voldaan. Er wordt geen rentedepot aangehouden. De Beleggers ontvangen daardoor gedurende de looptijd geen rente en de volledige rente is, net als de hoofdsom, afhankelijk van de verkoop van het object of een herfinanciering. Bij uitloop van de looptijd loopt de rente door en neemt het bedrag dat bij aflossing moet worden voldaan toe. Valt de opbrengst tegen, dan kan dit zowel de betaling van de rente als de terugbetaling van de hoofdsom raken.

Afhankelijkheid van één huurder

Het object is volledig verhuurd aan één huurder, B&R Premium Logistics B.V. De huuropbrengsten en de verkoopwaarde van het object zijn daardoor in grote mate afhankelijk van deze ene huurder. Als de huurder zijn verplichtingen niet of niet volledig nakomt, in financiële problemen komt of het pand verlaat, kan dit leiden tot het wegvallen van de huurinkomsten, een lagere verkoopwaarde en een moeilijkere verkoop. Dit kan de betaling van rente en de terugbetaling van de hoofdsom aan de Beleggers raken.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur van de vennootschap

De totale financiering van het object, inclusief de eerdere financieringsfases onder het tweede recht van hypotheek, is relatief hoog 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 Crowdrealestate 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 Crowdrealestate 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 Crowdrealestate.

Risico van vervroegde aflossing

De Projecteigenaar heeft de bevoegdheid de lening, welke via Crowdrealestate tot stand is gekomen, te allen tijde boetevrij vervroegd af te lossen. Het gevolg van vervroegde aflossing van de lening is dat de Beleggers van Crowdrealestate 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 Crowdrealestate volledig af te lossen op de aflossingsdatum. Het risico bestaat dat de investeerders van Crowdrealestate 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 Crowdrealestate 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 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.

Investeringen

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 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 Parallelle 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 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 overname door cessie van een deel van de vordering van de huidige eerste hypotheekhouder en een succesvergoeding. Er wordt geen rentedepot aangehouden. Er geldt geen drempelbedrag en het streefbedrag is vastgesteld op € 2.700.000. Als zekerheid verkrijgt de stichting door cessie een eerste recht van hypotheek op het object, dat gelijk wordt gedeeld met de overige leninggevers onder de senior lening, en zijn er aanvullende zekerheden van toepassing. Meer informatie over de zekerheden leest u in Deel E, afdeling c. Aan het eind van de beoogde looptijd worden de beleggers afgelost middels de verkoop van het object. De beoogde looptijd van deze aanbieding is 6 maanden, eenmalig met 3 maanden te verlengen, en de vaste rentevergoeding bedraagt 8,5% per jaar. De rente wordt niet tussentijds uitgekeerd, maar in één keer bij aflossing samen met de hoofdsom voldaan.
(b)	**De toepasselijke rentevoeten of, in voorkomend geval, een andere vergoeding voor de belegger** Vanaf de verstrekkingsdatum is de Projecteigenaar tegenover de belegger over het uitstaande deel van de hoofdsom van de lening een vaste rente verschuldigd. De vaste rentevergoeding van deze aanbieding bedraagt 8,5% per jaar, enkelvoudig. De rente wordt niet tussentijds uitgekeerd, maar in één keer bij aflossing samen met de hoofdsom voldaan. Er wordt geen rentedepot aangehouden. De rente wordt voldaan uit de verkoopopbrengst van het object, dan wel uit een herfinanciering.
(c)	**Risicobeperkende maatregelen, met inbegrip van het bestaan van zekerheidsverschaffers of garantstellers of andere soorten garanties** Als investeerder krijgt u als zekerheid een eerste recht van hypotheek, dat Stichting Zekerhedenagent Crowdrealestate II door cessie verkrijgt van de huidige eerste hypotheekhouder. Alle leninggevers onder de senior lening delen gelijk in dit eerste recht van hypotheek; tot de volledige overname deelt de huidige eerste hypotheekhouder hierin mee voor haar resterende hoofdsom. Naast het hypotheekrecht zijn er aanvullende zekerheden, zoals de achterstelling van de overige vorderingen van de huidige eerste hypotheekhouder, verpanding van de (toekomstige) huur- en verkoopopbrengst, hoofdelijke aansprakelijkheid van Vestum Vastgoed B.V., een LTV-convenant, verkoopmijlpalen en een onherroepelijke royementsvolmacht van de huidige eerste hypotheekhouder. Deze propositie maakt deel uit van een senior lening van in totaal maximaal € 10.000.000, die wordt opgehaald via meerdere crowdfundingaanbiedingen en private placements. Er geldt geen drempelbedrag en het streefbedrag bedraagt € 2.700.000. Voor de realisatie is reeds € 14.300.000 aangetrokken via eerdere crowdfundingaanbiedingen en private placements, waarvoor een tweede recht van hypotheek is gevestigd. Deze fases staan in rang achter de senior lening. Per 12 maanden wordt bij alle proposities nooit meer dan € 5.000.000 per projecteigenaar opgehaald. De marktwaarde na realisatie is in december 2024 getaxeerd op € 29.175.000. Op basis van een interne berekening van de verwachte verkoopwaarde bedraagt de loan-to-value van de senior lening circa 38%.

(d) **Het schema voor de terugbetaling van de hoofdsom en betaling van rente**

Maand	1*	2	3	4	5	6
Rente €	-	-	-	-	-	114.750
Aflossing €	-	-	-	-	-	2.700.000

* De rente wordt berekend vanaf de individuele stortingsdatum van de belegger en in één keer bij aflossing uitbetaald. Het bedrag in maand 6 betreft de totale rente over het streefbedrag.

(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 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. Het object wordt dan middels een gedwongen verkoop verkocht. De opbrengst wordt naar rato verdeeld onder de leninggevers die delen in het eerste recht van hypotheek, waaronder tot de volledige overname de huidige eerste hypotheekhouder voor haar resterende hoofdsom. De onderlinge afspraken zijn vastgelegd in de tripartiete overeenkomst en het addendum daarop.

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)**
Voor deze aanbieding betaalt u als belegger geen eenmalige bemiddelingskosten aan Crowdrealestate. Gedurende de looptijd worden geen beheerkosten of andere doorlopende vergoedingen in rekening gebracht. Evenals niet bij aflossing.

Tarieven	**Percentage**	**Voorbeeld**
Eenmalige bemiddelingskosten	0%	Voor deze aanbieding worden geen bemiddelingskosten 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.