

## Algemene Voorwaarden

### Leeswijzer

Dit document bevat de algemene spelregels voor de relatie tussen de Projecteigenaar, de Belegger en Crowdrealstate. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op onze dienstverlening en gelden vanaf het moment dat we een contractuele relatie met u zijn aangegaan. Aan de hand van deze leeswijzer maken we u wegwijs in dit document.

### Zes hoofdstukken

In zes verschillende hoofdstukken worden alle rechten en plichten toegelicht per onderwerp:

#### *I. Algemene afspraken*

In de Algemene afspraken staan de definities die we in deze Algemene Voorwaarden hanteren. Ook leggen we uit wanneer de voorwaarden van toepassing zijn en hoe we deze mogen wijzigen.

#### *II. Afspraken die gelden voor alle betrokkenen*

In dit hoofdstuk staan de afspraken die gelden voor alle betrokkenen, zowel de Projecteigenaren als de Beleggers, als Crowdrealstate. Deze afspraken gelden voor alle diensten die u van ons afneemt of zal afnemen en de hele relatie die u met ons heeft of zal hebben. Het gaat hier om rechten en verplichtingen van u en van ons.

#### *III. Afspraken die gelden voor Projecteigenaren*

In dit hoofdstuk leest u de voorwaarden die gelden als u als Projecteigenaar gebruik wil maken van onze diensten. We lichten toe wat uw rechten en plichten zijn als u een propositie wilt aanbieden via ons en ook hoe dat werkt in de praktijk. Verder leggen we uit wat uw verantwoordelijkheid is met betrekking tot de essentiële beleggersinformatie en spreken we af hoe we omgaan met kosten en vergoedingen.

#### *IV. Afspraken die gelden voor Beleggers*

In dit hoofdstuk leest u de voorwaarden die gelden als u als Belegger gebruik wil maken van onze diensten. Hierin staan uw rechten en plichten als u van plan bent om deel te nemen in een Crowdrealstate publieksfinanciering. We spreken af hoe we omgaan met uw classificatie, de kennistoets en de verliescapaciteit en we wijzen u op de risico's. Ook leggen we uit hoe u ons een volmacht verstrekt en waarvoor deze dient.

#### *V. Leningsvoorwaarden*

In dit hoofdstuk leest u de leningsvoorwaarden, deze dienen in aanvulling op hetgeen is overeengekomen in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar. Het bevat de rechten en plichten tussen Belegger, Projecteigenaar en ons.

#### *VI. Overige bepalingen*

In dit hoofdstuk leest u de overige voorwaarden die gelden in onze relatie met u. U kunt dan bijvoorbeeld denken aan hoe we omgaan met klachten en intellectueel eigendomsrecht.

## I. Algemene afspraken

### 1. Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

Account	Het door u aangemaakte profiel op de Website, dat toegang geeft tot de besloten delen van het Platform.
Algemene Voorwaarden	De Algemene Voorwaarden (ook wel “AV”) zijn van toepassing op de contractuele relatie tussen u en ons.
Belegger	Natuurlijke persoon, personenvennootschap of rechtspersoon die een Account heeft aangemaakt onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen van deze AV. In deze AV noemen we u Belegger of spreken we u met “u” aan.
Betaaldienstverlener	Online Payment Platform B.V, een betaaldienstverlener met vergunning van de De Nederlandsche Bank om betaaldiensten te leveren in Nederland.
Crowd	Alle Beleggers samen die zich hebben Ingeschreven op een Lening van een Projecteigenaar.
Crowdrealstate, We/Wij	Crowd Real Estate B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudende aan de Rat Verlegstraat 3, 4815 NZ Breda, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63446669, met vergunning van de AFM als crowdfundingdienstverlener onder nummer 32000052.
Crowdrealstate Publieksfinanciering	Elke publieksfinanciering van een Projecteigenaar die op de Website wordt gepresenteerd en waarop de Belegger kan Inschrijven.
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een financiële ratio die aantoont in welke mate de netto operationele inkomsten van een Object voldoende zijn om de huidige schuldverplichtingen, waaronder de rente- en aflossingsverplichtingen, te voldoen.
Drempelbedrag	Het minimumbedrag dat de Projecteigenaar via de Crowdrealstate Publieksfinanciering wil aantrekken zodat de Crowdrealstate Publieksfinanciering doorgaat.
Essentiële Beleggersinformatie	Het blad met Essentiële beleggersinformatie (ook wel “EBI”) bevat de informatie, de belangrijkste kenmerken en de risico’s die verband houden met de Crowdrealstate Publieksfinanciering en is opgesteld door de Projecteigenaar. Het bevat alle informatie zoals opgenomen in artikel 23 en Bijlage I van verordening 2020/1503 (Crowdfunding verordening).
Inschrijving of Inschrijven	Het voltooien van alle handelingen op het Platform, waarmee de Belegger op basis van die Propositie en onder toepassing van de AV verklaart een Lening te willen geven aan de Projecteigenaar in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering van die

	<p>Projecteigenaar en direct gelden (ter hoogte van leningsbedrag) in depot worden gegeven bij de Betaaldienstverlener.</p>
Kritieke datum	<p>Datum waarop het Drempelbedrag uiterlijk moet zijn bereikt om de Crowdrealstate Publieksfinanciering door te laten gaan.</p>
Lening	<p>Elke door de Belegger verstrekte onderhandse lening die via het Platform tussen de Belegger en een Projecteigenaar tot stand komt respectievelijk tot stand is gekomen.</p>
Loan-to-value (LTV)	<p>De Loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen het geleende bedrag en de getaxeerde marktwaarde van het Object, uitgedrukt als percentage.</p>
Object	<p>Een specifiek vastgoedobject of -project gelegen in de Benelux of in Duitsland, dat geschikt is en bestemd is voor commerciële verhuur en exploitatie waarvan Projecteigenaar volledig eigenaar is zoals blijkt uit een rechtsgeldige verkrijgingsakte of volledig eigenaar zal worden zoals volgt uit een rechtsgeldig ondertekend (al dan niet voorwaardelijk) koopcontract.</p>
Overeenkomst Projecteigenaar	<p>De Overeenkomst Projecteigenaar, die geldt tussen ons en de Projecteigenaar. In bijlage 1 staan de bijzondere bepalingen die specifiek voor het doel van de Propositie zijn opgesteld en gepubliceerd op de Website en die tezamen met Algemene Voorwaarden van toepassing zijn op elke Lening die in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering is of wordt verstrekt;</p>
Platform	<p>Het door ons geëxploiteerde online crowdfundingplatform dat bestaat uit besloten en open delen, waar Projecteigenaren Proposities kunnen presenteren en (potentiële) Beleggers deze Propositie kunnen inzien en zich kunnen Inschrijven daarop.</p>
Projecteigenaar	<p>Rechtspersoon of personenvennootschap die de Overeenkomst Projecteigenaar heeft ondertekend. In deze AV noemen we u Projecteigenaar of spreken we u met “u” aan.</p>
Propositie	<p>De door een Projecteigenaar opgestelde beschrijving op het Platform van zijn of haar vastgoedproject, oftewel het investeringsvoorstel van een Projecteigenaar en de daarbij behorende bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.</p>
Stichting	<p>De Stichting Zekerhedenagent Crowdrealstate, statutair gevestigd te Breda, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64687279, oftewel de stichting die ten behoeve van de gezamenlijke deelnemers (Beleggers) in de Crowdrealstate Publieksfinanciering optreedt als zekerhedenagent en belangenbehartiger onder de voorwaarden en bepalingen van de Parallele Schuld Overeenkomst.</p>
Streefbedrag	<p>Het Streefbedrag is het maximumbedrag dat de Projecteigenaar wenst aan te trekken via de Crowdrealstate Publieksfinanciering.</p>
Verstrekingsdatum	<p>Datum waarop de gelden daadwerkelijk vrijvallen aan de Projecteigenaar.</p>

Website	<a href="http://www.crowdrealstate.com">www.crowdrealstate.com</a> , die de landing page vormt voor onze diensten en via welke pagina u kan inloggen op het Platform en op uw Account
Zekerheid	Hypotheekrecht op het Object en verpanding van huidige en toekomstige huuropbrengsten van het Object.

## 2. Toepasselijkheid

- 2.1. In deze AV staan de basisregels waaraan wij ons moeten houden en u ook. Deze AV gelden in relatie tot alle handelingen die verband houden met de Crowdrealstate Publieksfinanciering. In de AV staat onder andere hoe we invulling geven aan onze dienstverlening en onze rechten en plichten. Maar ook wat uw rechten en uw plichten zijn.
- 2.2. Nadat de Projecteigenaar de Overeenkomst Projecteigenaar heeft gelezen en akkoord bevonden, hebben de AV en alle overige gepresenteerde documentatie de werking van een overeenkomst tussen Projecteigenaar en ons. Wij komen overeen dat ondertekening van de Overeenkomst Projecteigenaar kan geschieden door elektronische acceptatie op de Website.
- 2.3. Nadat de Belegger een Account heeft aangemaakt, hebben de AV en alle overige gepresenteerde documentatie de werking van een overeenkomst tussen de Belegger en ons.
- 2.4. Het kan voorkomen dat er in de verschillende documenten dezelfde onderwerpen worden geregeld. Deze regels kunnen elkaar tegenspreken. In dat geval is er sprake van tegenstrijdige regels en geldt de volgende volgorde:
  1. Parallele Schuld Overeenkomst
  2. Bijlage 1 Bijzondere Leningsvoorwaarden
  3. Algemene Voorwaarden Crowdrealstate
- 2.5. Vragen of opmerkingen met betrekking tot deze Algemene Voorwaarden kunnen worden gestuurd naar [info@crowdrealstate.com](mailto:info@crowdrealstate.com).

## 3. Wijzigingen

- 3.1. Wij mogen deze AV wijzigen. Wij doen dit bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, veranderende marktomstandigheden of een herziening van ons beleid.
- 3.2. Wij informeren u in elk geval dertig dagen voordat de wijziging ingaat, tenzij wij met u een andere termijn hebben afgesproken. Wij informeren u zoveel mogelijk digitaal, bijvoorbeeld via ons Platform, onze Website of per e-mail, maar wij mogen er ook voor kiezen om u schriftelijk te informeren.
- 3.3. Bent u het niet eens met de wijziging(en)? Dan kunt u onze relatie (in z'n geheel) beëindigen. Laat u ons dat dan ruim op tijd weten, in ieder geval voordat de wijziging ingaat. Dan zorgen wij ervoor dat de dienstverlening wordt beëindigd op het moment dat de wijziging ingaat. Ontvangen wij voor de ingangsdatum geen bericht van u? Dan betekent dit dat u instemt met de wijziging.
- 3.4. Bent u het als Projecteigenaar niet eens met de wijzigingen, maar heeft u een of meerdere Crowdrealstate Publieksfinanciering(en) lopen, dan blijven hiervoor de oude Algemene Voorwaarden gelden. Hetzelfde geldt voor Beleggers die zich al Ingeschreven hebben op een lopende Crowdrealstate Publieksfinanciering, daarvoor blijven ook de oude Algemene Voorwaarden gelden.

## II. Afspraken die gelden voor alle betrokkenen

### 4. Dienstverlening

- 4.1. Crowdrealstate is een crowdfundingdienstverlener die crowdfundingdiensten verleent. De crowdfundingdienstverlening omvat het faciliteren van het verstrekken van leningen in de vastgoedsector via een crowdfundingplatform. Via het crowdfundingplatform matcht Crowdrealstate bedrijfsfinancieringsbelangstellingen van Beleggers en Projecteigenaren. Op basis van onze vergunning mogen wij de volgende crowdfundingdiensten aanbieden:
  - het faciliteren van het verstrekken van leningen;
  - het toepassen van kredietscores op crowdfundingprojecten;
  - het voorstellen van de prijs en/of de rentevoet voor crowdfundingaanbiedingen;

- 4.2. Ons Platform exploiteren wij via onze Website ([www.crowdrealstate.com](http://www.crowdrealstate.com)). Het Platform stelt enerzijds Projecteigenaren in staat om hun Proposities te presenteren en anderzijds om Beleggers de mogelijkheid te geven deze Projecteigenaren financieel te ondersteunen door het verstrekken van een Lening.
- 4.3. Om belangenverstremgeling en misbruik tegen te gaan, mag Crowdrealstate haar diensten niet aanbieden aan:
  1. Natuurlijke - of rechtspersonen die direct, of indirect, meer dan twintig procent van het aandelenkapitaal of stemrecht bezitten van Crowdrealstate;
  2. Bestuurders of werknemers van Crowdrealstate en bestuurders en werknemers van moedermaatschappijen of zusterondernemingen van Crowdrealstate;
  3. Iedere natuurlijke of rechtspersoon die met de hierboven genoemde (in)direct stemgerechtigde, bestuurders of werknemers verbonden is door een zeggenschapsband.

## 5. Zorgplicht

- 5.1. We zijn bij onze dienstverlening zorgvuldig en houden hierbij zo goed mogelijk rekening met uw belangen. Dit doen we op een manier die aansluit bij de aard van de dienstverlening. Deze belangrijke regel geldt altijd. We streven naar begrijpelijke diensten. Ook streven we naar begrijpelijke informatie over de diensten en Proposities en de risico's ervan.
- 5.2. U bent zorgvuldig tegenover ons en houdt zo goed mogelijk rekening met onze belangen. U werkt eraan mee dat we onze dienstverlening correct kunnen uitvoeren en aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Hiermee bedoelen we niet alleen onze verplichtingen tegenover u, maar bijvoorbeeld ook verplichtingen die we in verband met onze dienstverlening aan u hebben tegenover toezichthouders of fiscale of andere (nationale, internationale of supranationale) autoriteiten. U geeft ons, als wij daarom vragen, de informatie en documentatie die we daarvoor nodig hebben. U geeft ons -ook zonder dat we er om vragen- alle informatie over onder meer de Propositie en u zelf, waarvan u in redelijkheid begrijpt dat die van belang is. U mag ons Platform alleen gebruiken waarvoor het is bedoeld en hiervan geen misbruik (laten) maken. Denkt u bij misbruik bijvoorbeeld aan strafbare feiten of activiteiten die schadelijk zijn voor ons of onze reputatie of die de werking en betrouwbaarheid van het financiële stelsel kunnen schaden.

## 6. Account

- 6.1. Om gebruik te kunnen maken van onze diensten en het besloten deel van het Platform te kunnen raadplegen, moet u een Account bij ons aanmaken. Om een Account aan te maken, volgt u de instructies op onze Website.
- 6.2. Bij het aanmaken van een Account bent u verplicht volledige en juiste gegevens in te vullen en geen misleidende informatie te verstrekken. Ook bent u verplicht ervoor te zorgen dat uw registratiegegevens bij ons bekend zijn en blijven en aangepast worden als de gegevens wijzigen. Gevolgen die voortvloeien uit of verband houden met het door u niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), zijn volledig voor uw rekening en risico en kunnen niet aan ons of de Stichting worden tegengeworpen.
- 6.3. Een Account kan door iedereen worden aangemaakt die ouder is dan 18 jaar. Personen onder de 18 jaar kunnen slechts een Account aanmaken dat geactiveerd wordt door zijn of haar wettelijke vertegenwoordiger.
- 6.4. U bent verplicht het wachtwoord voor uw Account op een veilige plaats te bewaren en geheim te houden, en zorgvuldig met uw wachtwoord en overige accountgegevens om te gaan. U moet maatregelen nemen om te voorkomen dat derden zonder uw uitdrukkelijke opdracht of toestemming het Platform kunnen benaderen met gebruik van uw Account. Als u erachter komt dat iemand anders gebruik maakt van uw Account of dat de beveiliging is gekraakt, dient u ons hiervan direct op de hoogte te stellen per e-mail gericht aan [info@crowdrealstate.com](mailto:info@crowdrealstate.com).
- 6.5. U bent zelf verantwoordelijk (zowel tegenover ons als tegenover anderen) voor alle activiteiten die worden verricht via uw Account.
- 6.6. U begrijpt dat het invoeren van het wachtwoord en overige benodigde accountgegevens gelijkgesteld dient te worden met het plaatsen van een elektronische handtekening, en dat berichten die door u worden verstuurd vanaf uw Account door ons en derden (mogen) worden geacht door u te zijn ondertekend.

## 7. Gebruik Platform en Website

- 7.1. Na het aanmaken van een Account verlenen wij u toegang tot het Platform.
- 7.2. Wij mogen altijd de functionaliteit van het Platform wijzigen.
- 7.3. U mag zonder onze toestemming uw Account niet delen met derden. Dit betekent dat u derden geen toegang mag geven tot het Platform.
- 7.4. Zonder onze schriftelijke toestemming mag u de informatie op het Platform niet kopiëren, verspreiden of hergebruiken e.d.
- 7.5. Het is niet toegestaan om technische beveiligingsmaatregelen van of op de Website en/of het Platform (proberen) te omzeilen, onklaar te maken, te saboteren dan wel op een andere manier daarin in te grijpen.

## 8. Onze rechten en verplichtingen voor het Platform en Website

- 8.1. Wij houden het Platform en de Website zoveel mogelijk in stand en beschikbaar.
- 8.2. Wij mogen zelf op elk moment besluiten om de Website of (een deel van het) Platform stil te leggen. Wij mogen dit doen zonder dat wij u hierover voorafgaand hebben geïnformeerd of uw toestemming hebben gekregen. Wij doen dit bijvoorbeeld in geval van (on)gepland onderhoud.
- 8.3. Wij mogen u geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of voor onbepaalde tijd, toegang weigeren tot het Platform als wij vinden dat sprake is van handelingen, die in strijd zijn met deze AV, de Overeenkomst Projecteigenaar, of die schadelijk voor ons zijn.
- 8.4. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het niet beschikbaar zijn van (i) het Platform of enig onderdeel daarvan; (ii) de Website of enig onderdeel daarvan; of (iii) gebreken in de communicatie daarmee; (iv) voor het niet opslaan of verwijderen van informatie of gegevens die door u is/zijn geplaatst op de Website of het Platform.

## 9. Vrijwaren en aansprakelijkheid

- 9.1. De Belegger vrijwaart ons en de Stichting in alle gevallen voor aanspraken van de Projecteigenaar en van derden, die het gevolg zijn van het gebruik van het Platform en via het Platform uitgewisselde berichten en aangegane transacties.
- 9.2. De Projecteigenaar vrijwaart ons en de Stichting in alle gevallen voor aanspraken van Beleggers en derden die het gevolg zijn van het gebruik van het Platform en via het Platform uitgewisselde berichten en aangegane transacties. Hieronder vallen ook aanspraken die verband houden met de Propositie en/of de geplaatste Essentiële Informatie en/of juist niet geplaatste Essentiële Informatie en de aanspraken die verband houden met uw identiteit of uw financiële of maatschappelijke positie (inclusief eventuele strafrechtelijke verdenkingen of veroordeling). Daarnaast vallen hier aanspraken van derden wegens inbreuk op (intellectuele eigendoms-)rechten onder.
- 9.3. We zijn niet aansprakelijk voor schade die niet in direct verband staat met onze dienstverlening aan u. Dit noemen we ook wel gevolgschade.

## III. Afspraken die gelden voor Projecteigenaren

### 10. Rechten en verplichtingen Propositie

- 10.1. Leningen voor de financiering van onroerend goed kunnen, zeker wanneer meerdere financiers (banken en Beleggers) betrokken zijn en (hypothecaire) zekerheden houden, complex van aard zijn. Om die reden is het niet altijd zo dat de Crowdrealstate Publieksfinanciering een passende (aanvullende) invulling voor uw (vastgoed)financiering is. U bent daarvan op de hoogte en staat er tegenover ons en de Beleggers voor in dat uw Propositie en de Algemene Voorwaarden aansluiten bij de wijze waarop u uw vastgoed financiert.
- 10.2. U staat er tegenover ons en de Beleggers voor in dat u met en door het aangaan van de Overeenkomst Projecteigenaar en/of het doen van uw Crowdrealstate Publieksfinanciering en/of het aantrekken van Leningen niet in strijd handelt met enige statutaire bepaling of wettelijk voorschrift of enige contractuele verplichting tegenover derden.
- 10.3. In de Overeenkomst Projecteigenaar heeft u ons een volmacht gegeven om de Inschrijvingen te aanvaarden of te weigeren. U heeft maximaal 24 uur (zaterdagen, zondagen en feestdagen niet meegerekend) vanaf het moment van Inschrijving, de mogelijkheid om ons schriftelijk of per e-mail uw eventueel zwaarwegende bezwaren tegen de betreffende Inschrijving mede te delen. In dat geval

blijft de volmacht van kracht, maar zijn wij verplicht om de betreffende Inschrijving geheel (en niet gedeeltelijk) te weigeren.

- 10.4. U bent zelf verantwoordelijk voor de inrichting van uw Propositie en het opstellen van de Essentiële Beleggersinformatie.
- 10.5. Wij adviseren u alleen over de algemene inrichting van uw Propositie, daarbij adviseren wij u niet over de hoogte van de Crowdrealstate Publieksfinanciering, of de looptijd van de periode van Inschrijving.
- 10.6. Als u zelf niet de volledig rechthebbende bent van de geplaatste Propositie en/of Essentiële Beleggersinformatie (bijvoorbeeld omdat het elementen bevat van derden), garandeert u alle vereiste en noodzakelijke licenties, rechten en/of toestemmingen te hebben, en dat u de morele rechten van betrokken derden (zoals bijvoorbeeld vermelding van naam van de maker) respecteert.
- 10.7. Zonder onze schriftelijke toestemming mag u niet direct of indirect:
  - gegevens van Beleggers aan derden verstrekken, of deze gegevens, al dan niet in gewijzigde vorm, gebruiken of exploiteren
  - Beleggers benaderen voor deelname in enige vorm van (toekomstige) investeringen c.q. financiële participaties in of ten behoeve van projecten die door of met behulp van Projecteigenaar of een gelieerde vennootschap worden geïnitieerd.Het toestemmingsvereiste geldt niet als Projecteigenaar kan aantonen dat Belegger tot het eigen netwerk behoort. Projecteigenaar zorgt ervoor dat ook alle aan haar gelieerde (rechts-)personen de genoemde verplichtingen ook zullen naleven. Het toestemmingsvereiste blijft ook bestaan, nadat de Overeenkomst Projecteigenaar is beëindigd.
- 10.8. Indien Projecteigenaar tekortschiet in de in artikel 10.7 genoemde verplichtingen verbeurt Projecteigenaar jegens ons een boete van EUR 25.000 per overtreding, onverminderd alle overige wettelijke en contractuele rechten van ons, waaronder begrepen het recht op volledige vergoeding van geleden schade, voor zover deze boven het boetebedrag uitstijgt.

## 11. Inrichting en plaatsing Propositie

- 11.1. Na het sluiten van de Overeenkomst Projecteigenaar kan u op het afgeschermd gedeelte van het Platform, na onze goedkeuring, de Propositie en de Essentiële beleggersinformatie plaatsen. De Propositie en de in dat kader te plaatsen informatie moet opgesteld worden aan de hand van een door ons aan te geven format. Als er een verschil van mening bestaat tussen u en ons over de door u aangedragen informatie, hebben wij de beslissende stem. Wij mogen deze stem alleen gebruiken om de eenheid van en consistentie op de Website te beschermen en te waken voor de positie van Beleggers, de positie van de Stichting, onze positie en reputatie in de markt, en de borging van de kwaliteit van onze dienstverlening.
- 11.2. Voordat u uw Propositie en/of Essentiële beleggersinformatie op het Platform publiceert, moet u controleren dat de in deze informatie vastgelegde ideeën, concepten of andere materiële of immateriële zaken die mogelijk voor bescherming of registratie in aanmerking komen voldoende zijn beschermd tegen oneigenlijk gebruik. U bent zich ervan bewust en aanvaardt dat door plaatsing op het Platform de in uw Propositie en de Essentiële Beleggersinformatie vastgelegde informatie op de Website wordt gepubliceerd en dat derden toegang hebben tot deze informatie.
- 11.3. U mag na onze goedkeuring de navolgende handelingen zelf uitvoeren, dan wel laten uitvoeren door derden die onder uw controle staan:
  - plaatsen en geplaatst houden van uw Propositie en de daarmee samenhangende Essentiële beleggersinformatie;
  - wijzigen van de geplaatste Propositie en de daarmee samenhangende Essentiële beleggersinformatie;
  - verwijderen van de geplaatste Propositie en de daarmee samenhangende Essentiële beleggersinformatie; en
  - het gebruiken van de communicatiemogelijkheden van het Platform om met Beleggers, ons en/of andere partijen informatie uit te wisselen.
- 11.4. De hierboven genoemde handelingen mag u uitsluitend uitvoeren voor uw eigen bedrijfs- of beroepsactiviteiten en binnen het doel waarvoor het Platform beschikbaar wordt gesteld.
- 11.5. Bij plaatsing van uw Propositie staat u er tegenover ons voor in dat alle onderdelen van de geplaatste Propositie en alle door u of namens u op het Platform geplaatste en/of anderszins aan ons en Beleggers verstrekte Essentiële Beleggersinformatie juist, volledig en niet misleidend is. Beleggers

kunnen consumenten (natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf) zijn. Om die reden heeft u als aanbieder van de Propositie, mede gelet op de Wet oneerlijke handelspraktijken, de zelfstandige verplichting om alle informatie te verstrekken die voor een gemiddelde consument noodzakelijk is om een weloverwogen beslissing over uw Propositie en deelname (als Belegger) in uw Crowdrealstate Publieksfinanciering te nemen.

## 12. Essentiële beleggersinformatie

- 12.1. U moet voor iedere Propositie die u op het Platform aanbiedt Essentiële Beleggersinformatie opstellen. U bent verplicht om de Essentiële Beleggersinformatie tijdens de looptijd van de Lening actueel te houden. Indien de Essentiële Beleggersinformatie niet meer actueel is, moet deze aangepast worden.
- 12.2. Wij hanteren procedures op basis waarvan we controleren of de Essentiële Beleggersinformatie volledig, juist en duidelijk is. Pas nadat wij de Essentiële Beleggersinformatie hebben gecontroleerd kan het op ons Platform worden geplaatst. Deze controle betekent niet dat wij vanaf dat moment verantwoordelijk zijn voor de juistheid van de Essentiële Beleggersinformatie: die verantwoordelijkheid blijft altijd bij u als Projecteigenaar.
- 12.3. Nadat de Propositie op ons Platform is geplaatst moet u elke materiële wijziging van de Essentiële beleggersinformatie melden aan ons. Ook moet u de Beleggers informeren over de materiële wijziging via ons Platform en via email.
- 12.4. Indien wij tijdens onze monitoring vaststellen dat de Essentiële Beleggersinformatie onjuist is en deze fout concrete gevolgen kan hebben voor het verwachte rendement van de Lening moet u de Essentiële Beleggersinformatie direct, maar in ieder geval binnen vijf werkdagen, corrigeren of aanvullen. Als u dit niet (voldoende) doet en op dat moment het Streefbedrag nog niet is bereikt, sluiten wij de Propositie voor nieuwe inschrijvingen. Deze schorsing duurt maximaal 30 kalenderdagen. Als u de Essentiële Beleggersinformatie niet binnen deze termijn hebt aangepast, beëindigen wij uw Propositie.

## 13. Kosten en vergoedingen

- 13.1. Voor onze dienstverlening betaalt u zowel eenmalige als periodieke kosten en vergoedingen.
- 13.2. Op de Crowdrealstate Website (<https://www.crowdrealstate.com/financieren/tarieven>) staat een indicatie van de hoogte van eenmalige en/of periodieke kosten en vergoedingen vermeld. In de Overeenkomst Projecteigenaar spreken we met u af wat de daadwerkelijke kosten en vergoedingen zijn die u ons betaalt.
- 13.3. Ook betaalt u een eenmalige vergoeding tot zekerheidsstelling aan de Stichting. Deze vergoeding moet u betalen op het moment dat tenminste het Drempelbedrag is behaald. De zekerheidsstelling wordt volgens de onderstaande tabel in staffels over het aldus ingeschreven bedrag berekend en is niet vrijgesteld van BTW:

Staffels over de hoofdsom	Percentage zekerheidsstelling
€ 0 - € 1.000.000	0,50%
€ 1.000.000 - € 2.000.000	0,375%
€ 2.000.000 - € 2.500.000	0,125%

- 13.4. Als u te laat aan uw informatieverplichtingen zoals opgenomen in deze AV, de Overeenkomst Projecteigenaar of Parallele Schuldovereenkomst voldoet, wordt de jaarlijkse beheervergoeding na schriftelijke en herhaaldelijke (2x) aanmaning, tijdelijk verdubbeld tot het moment dat aan de informatieverplichtingen is voldaan.
- 13.5. Onze administratie geldt als volledig bewijs (behoudens tegenbewijs) voor het bestaan en de hoogte van onze vorderingen en uw verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst Projecteigenaar.
- 13.6. Alle kosten van, vergoedingen en betalingen aan derden die u maakt of moet maken voor uw Propositie en uw Crowdrealstate Publieksfinanciering, betalingen, kosten en vergoedingen aan derden gedurende de looptijd van de aangetrokken Leningen daaronder begrepen, zijn en blijven altijd volledig voor uw rekening, ter vermijding van misverstand met inbegrip van (maar niet beperkt tot):
  - advieskosten en vergoedingen aan uw adviseurs (makelaar, advocaat, accountant, fiscalist, et cetera)
  - reclame- en marketingkosten en kosten voor promotiemateriaal

- taxatiekosten en kosten van kadastrale meting, bodemonderzoek, bouwkundig onderzoek, (juridisch, fiscaal of financieel) due diligence, et cetera
- financieringskosten; en
- notariskosten (inclusief maar niet beperkt tot kosten in verband met de oprichting van rechtspersonen, transportaktes, kosten die gemaakt worden om hypotheek te verlenen aan de Stichting in verband met de Crowdrealstate Publieksfinanciering overeenkomstig de Parallele Schuld Overeenkomst, hypotheekinschrijvingen en -doorhalingen, et cetera).

## IV. Afspraken die gelden voor Beleggers

### 14. Classificatie Belegger

- 14.1. Op basis van wet- en regelgeving moeten wij Beleggers indelen als niet-ervaren belegger, of als ervaren belegger. Deze classificatie is vooral van belang voor de omvang van de zorgplicht die wij hebben tegenover u. Het doel van de regelgeving is om ervoor te zorgen dat iedere Belegger de zorgplicht en informatie krijgt die daarbij past.
- 14.2. We vinden het belangrijk dat alle Beleggers dezelfde mate van zorgplicht en informatie van ons ontvangen. We hebben er daarom voor gekozen om alle Beleggers, waaronder u, in te delen in de categorie van niet-ervaren belegger. Deze indeling geldt voor alle crowdfundingdiensten die door ons worden verleend,
- 14.3. U kunt ons verzoeken om als ervaren belegger te worden geclassificeerd. Om te herclassificeren als ervaren-belegger moet u voldoen aan de vereisten zoals genoemd in bijlage II Crowdfundingverordening. Wij zijn niet verplicht om u te herclassificeren als u aan de voorwaarden voldoet.

### 15. Kennistoets

- 15.1. Voordat een Belegger toegang kan krijgen tot het Platform, beoordelen wij of en zo ja welke crowdfundingdiensten geschikt zijn voor de Belegger.
- 15.2. Om te beoordelen of onze dienstverlening geschikt is voor u, voeren wij een investeerderstoets uit. Om deze toets uit te kunnen voeren hebben wij van u informatie nodig over uw kennis en ervaring.
- 15.3. Wij zullen u waarschuwen dat de crowdfundingdienstverlening niet geschikt is als:
  - uit de door u gegeven informatie blijkt dat u te weinig kennis en/of ervaring heeft over onze crowdfundingdienstverlening; of
  - als wij te weinig informatie van u hebben ontvangen om uw kennis en ervaring te toetsen.
- 15.4. Na een waarschuwing van ons bepaalt u zelf of u toch wilt deelnemen aan de Crowdrealstate Publieksfinanciering.
- 15.5. Wij voeren de toelatingskennistoets iedere twee jaar opnieuw uit.

### 16. Berekenen verliescapaciteit

- 16.1. Wij berekenen voor iedere Belegger jaarlijks de capaciteit tot het dragen van verlies. Dit doen wij via een simulatietoets. De verliescapaciteit wordt berekend als 10% van uw netto-vermogen.
- 16.2. Om de verliescapaciteit te berekenen, hebben wij jaarlijks de volgende informatie van u nodig:
  - het vaste inkomen en het totale inkomen
  - of het inkomen permanent of tijdelijk is
  - de activa, inclusief financiële beleggingen en deposito's in contanten, maar met uitsluiting van persoonlijk eigendom en beleggingseigendom en pensioenfondsen
  - de financiële verbintenissen, waaronder regelmatige, bestaande of toekomstige verbintenissen
- 16.3. De uitkomst van verliescapaciteit wordt met u gedeeld en u dient de ontvangst hiervan te erkennen. Als u een Lening verstrekt van meer dan EUR 1.000 of 5% van uw netto-vermogen dan sturen wij u een risicowaarschuwing.

### 17. Risico's

- 17.1. Inschrijving en deelname als Belegger in een Crowdrealstate Publieksfinanciering is niet zonder risico's. Zo kan het voorkomen dat een Projecteigenaar door omstandigheden het van u geleende

bedrag niet of niet volledig kan terugbetalen. U wordt geacht bij Inschrijving met dat risico en de overige risico's bekend te zijn en die risico's ook te accepteren.

17.2. In de Essentiële Beleggersinformatie staan de risico's vermeld..

## 18. Volmacht

18.1. Op het moment dat u zich Inschrijft op een Lening verleent u aan ons een volmacht om namens u:

- de Parallele Schuld Overeenkomst te ondertekenen en overigens al die akten, overeenkomsten en documenten te ondertekenen en al datgene te verrichten wat wij nuttig of nodig mochten vinden in verband met (het bewerkstelligen van) de Crowdrealstate Publieksfinanciering waarop u Inschrijft. In het bijzonder stemt u door Inschrijving er mee in dat uw rechten in verband met uw Lening worden uitgeoefend door of namens de Stichting zoals bepaald in de toepasselijke Parallele Schuld Overeenkomst.

18.2. Deze volmacht wordt altijd verleend met de toestemming om mede namens andere partijen (andere deelnemers in de Crowdrealstate Publieksfinanciering, de Stichting en Projecteigenaren daaronder begrepen) op te treden.

18.3. Deze volmacht blijft gelden tot het moment waarop u deze volmacht via een aan ons gerichte aangetekende brief herroept. De herroeping geldt vanaf het moment van ontvangst van de herroeping door ons en geldt dus niet voor handelingen die wij voor die datum onder de volmacht hebben gedaan.

## 19. Rechten en verplichtingen Belegger

19.1U dient niet meer dan een verantwoord deel van uw vermogen te beleggen in Proposities. Daarnaast dient u het (verantwoorde deel van uw) vermogen over verschillende Proposities te spreiden.

19.2U dient een rekening ('wallet') te openen bij Online Payment Platform en het klantacceptatieproces succesvol te hebben doorlopen, voordat u kunt deelnemen aan een Crowdrealstate Publieksfinanciering.

## 20. Kosten en vergoedingen

20.1. Het aanmaken van een Account is kosteloos. Slechts in geval van deelname (als Belegger) in een Crowdrealstate Publieksfinanciering, die ook daadwerkelijk doorgaat, moet u aan ons bemiddelingskosten betalen. De hoogte van de bemiddelingskosten vindt u op onze Website.

20.2. Als wij uw Inschrijving weigeren, hoeft u geen bemiddelingskosten te betalen. Als uw Inschrijving slechts gedeeltelijk wordt geweigerd, bijvoorbeeld omdat de Crowdrealstate Publieksfinanciering waarop u hebt Ingeschreven vol- of overtekend is, hoeft u alleen bemiddelingskosten te betalen over het bedrag waarmee u daadwerkelijk in de betreffende Crowdrealstate Publieksfinanciering deelneemt.

20.3. Als vaststaat dat de Crowdrealstate Publieksfinanciering waarop u hebt Ingeschreven niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat het daarvoor geldende Drempelbedrag niet of niet tijdig is bereikt, hoeft u geen bemiddelingskosten te betalen. De al betaalde bemiddelingskosten worden, na aftrek van eventuele bankkosten, door de Betaaldienstverlener teruggeboekt op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van terugboeking geen rente worden vergoed over het teruggeboekte bedrag.

## 21. Duur en beëindiging

21.1. U maakt een Account aan voor onbepaalde tijd. Het gebruik van uw Account eindigt door een schriftelijke verzonden opzegging door ons of u. Hierbij geldt een opzeggingstermijn van tenminste één (1) maand. Het Account kan niet beëindigd worden zo lang u nog deelneemt aan een Lening.

21.2. Het gebruik van uw Account kan zonder opzeggingstermijn worden beëindigd:

- door u en ons als een van ons in staat van faillissement wordt verklaard of indien aan haar, al dan niet voorlopig, surseance van betaling wordt verleend, of in geval van ontbinding van de andere of beëindiging van haar activiteiten;
- door u of ons indien de ander toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen ingevolge deze AV en deze tekortkoming na schriftelijke ingebrekestelling en het verstrijken van de bij die ingebrekestelling genoemde redelijke termijn niet is opgeheven;

- door ons ingeval wij daartoe op grond van de wet, een rechterlijke uitspraak of een aanwijzing van de AFM en/of De Nederlandsche Bank verplicht zijn; en

## V. Leningsvoorwaarden

### 22. Registratie en Inschrijving

- 22.1. Wij adviseren u om deze AV en de informatie op de Website goed door te lezen, voordat u via ons Platform een Lening verstrekt aan een Projecteigenaar. De bepalingen in deze AV moeten altijd samen worden gelezen met bijlage 1 van de Overeenkomst Projecteigenaar en de Parallele Schuld Overeenkomst.
- 22.2. Na het aanmaken van een Account mag de Belegger op het afgeschermd gedeelte van het Platform Proposities inzien en kan de Belegger zich Inschrijven op Leningen. De Inschrijving is pas voltooid als de Belegger het gewenste bedrag van de Lening plus de vereiste kosten heeft overgeboekt naar de Betaaldienstverlener.
- 22.3. De Inschrijvingsperiode eindigt op het moment dat het Streefbedrag is behaald, maar uiterlijk op de datum opgenomen in bijlage 1 van de Overeenkomst Projecteigenaar en op de Website. In de bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar staan eventuele restricties die gelden ten aanzien van de Inschrijving dan wel de Inschrijvingsperiode.
- 22.4. Zodra de Inschrijving is voltooid, kan de Projecteigenaar uw Lening accepteren of weigeren. Als de Projecteigenaar uw Lening accepteert, leidt dat tot de totstandkoming van een overeenkomst tussen u en de Projecteigenaar. Hier kunnen nog wel opschortende en/of ontbindende voorwaarden voor gelden. Pas als alle voorwaarden zijn vervuld, komt er een definitieve Lening tot stand.
- 22.5. Als de Projecteigenaar de Lening weigert, hoeft hij daar geen reden voor te geven. Het geldt dat u op de Derdengeldenrekening heeft overgeboekt, wordt in dat geval aan u teruggeboekt, eventueel met aftrek van bankkosten en zonder enige rentevergoeding. Dit geldt ook als de Lening niet tot stand komt, omdat niet alle voorwaarden zijn vervuld.
- 22.6. Door Inschrijving stemt u er mee in dat uw rechten in verband met de Lening worden uitgeoefend door of namens de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Parallele Schuld Overeenkomst.
- 22.7. Niet voor iedere (rechts)persoon is het deelnemen in een Crowdrealstate Publieksfinanciering passend. Als één of meer van de volgende voorbeelden op u als Belegger van toepassing zijn, dan raden wij u bij voorbaat af om deel te nemen in enige Crowdrealstate Publieksfinanciering:
  - a. u bent niet op de hoogte van onze activiteiten en/of die van de betreffende Projecteigenaar;
  - b. u heeft geen vertrouwen in het succes van Crowdrealstate en/of dat van de betreffende Projecteigenaar
  - c. u wilt geen geld verliezen
  - d. u heeft geen ervaring met beleggen en financieren
  - e. u begrijpt niet hoe de Crowdrealstate Publieksfinanciering werkt
  - f. u kunt zich niet vinden in de AV of begrijpt deze niet
  - g. u leent zelf geld en u gebruikt dit om deel te nemen in de Crowdrealstate Publieksfinanciering
  - h. u heeft minder pensioen of minder geld om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voedsel, huisvesting en kleding) als u geld verliest door deel te nemen in de Crowdrealstate Publieksfinanciering
  - i. u hebt het geld waarmee u deelneemt in de Crowdrealstate Publieksfinanciering zelf nodig; en/of
  - j. u kunt het geld waarmee u deelneemt in de Crowdrealstate Publieksfinanciering niet minimaal vijf (5) jaar missen.

### 23. Aanbod en aanvaarding

- 23.1. Inschrijving door een (potentiële) Belegger leidt tot een aanbod aan de Projecteigenaar tot het verstrekken van een Lening, tot maximaal het door de betreffende Belegger bij zijn of haar Inschrijving aangeduide bedrag in euro's, onder toepassing van deze AV.
- 23.2. Aanvaarding vindt plaats op basis van het principe "wie het eerst komt, die het eerst maalt".

- 23.3. Wij hebben een volmacht van de Projecteigenaar om de Inschrijving te aanvaarden of te weigeren. Wij doen dit binnen maximaal 48 uur (zaterdagen, zondagen en feestdagen niet meegerekend) na de Inschrijving.
- 23.4. De aanvaarding wordt per e-mail aan u bevestigd. Ook wordt er een mededeling in het berichtencentrum van uw Account geplaatst.
- 23.5. Aanvaarding leidt tot de totstandkoming van een overeenkomst inzake de Lening, tussen Projecteigenaar en de Belegger die heeft Ingeschreven, maar wel onder de opschortende en ontbindende voorwaarden als opgenomen in artikel 25. In het geval niet alle opschortende voorwaarden worden vervuld en/of in het geval (een van) de ontbindende voorwaarden worden vervuld, zullen alle door de Belegger aan de Betaaldienstverlener gestorte gelden, worden teruggeboekt op het bankrekeningnummer waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van terugboeking geen rente worden vergoed over het teruggeboekte bedrag.

## 24. Streefbedrag en drempelbedrag

- 24.1. Het Streefbedrag en het Drempelbedrag voor de Propositie staan zowel op de Website als in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.
- 24.2. In bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar staat de Kritieke datum vermeld.

## 25. Opschortende en ontbindende voorwaarden

- 25.1. De verplichting van de Belegger tot het verstrekken van de Lening aan Projecteigenaar ontstaat pas, en de Betaaldienstverlener zal het bij Inschrijving door Belegger in depot gegeven bedrag van de Lening pas uitbetalen als elk van de volgende opschortende voorwaarden in vervulling is gegaan:
  - het Drempelbedrag is bereikt (en daarmee is de Parallele Schuld Overeenkomst van kracht geworden) op of vóór de Kritieke datum (16:00 uur). Of het Drempelbedrag is bereikt, wordt bepaald door ons.
  - de Notaris heeft uiterlijk op de veertiende (14<sup>e</sup>) werkdag na de Kritieke datum tot zijn genoegen vastgesteld dat het Object door Projecteigenaar in eigendom is of wordt verkregen; en
  - de Notaris heeft uiterlijk op de veertiende (14<sup>e</sup>) werkdag na de Kritieke datum tot zijn genoegen vastgesteld dat de Zekerheid ten gunste van de Stichting is of wordt gevestigd.
- 25.2. Als voldaan is aan alle bovenstaande opschortende voorwaarden, geven wij de Betaaldienstverlener schriftelijk de opdracht om alle gestorte gelden in verband met de Crowdrealstate Publieksfinanciering van Projecteigenaar zo snel als technisch en organisatorisch mogelijk vrij te laten vallen overeenkomstig het bestedingsdoel zoals opgenomen in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.
- 25.3. Als niet aan alle opschortende voorwaarden genoemd in artikel 25.1 is voldaan, geldt dat als een ontbindende voorwaarde voor de tot stand gekomen overeenkomst inzake de Lening zonder dat Belegger en Projecteigenaar over en weer tot vergoeding van enige schade gehouden zullen zijn. Dit heeft tot gevolg dat de Crowdrealstate Publieksfinanciering van Projecteigenaar definitief géén doorgang vindt.
- 25.4. De ontbinding zorgt ervoor dat de bepalingen in de AV, de Overeenkomst Projecteigenaar en voor zover van toepassing de bepalingen van de Parallele Schuld Overeenkomst geen werking (meer) hebben in de verhouding tussen Projecteigenaar en Belegger. Ook zullen alle daaruit voor Belegger en Projecteigenaar voortvloeiende rechten en verplichtingen per direct ophouden te bestaan. Daarnaast zullen alle handelingen en betalingen die al zijn verricht, zonder werking blijven, en indien nodig, teruggedraaid worden. Het bovenstaande heeft geen gevolgen voor de verhouding (rechten en plichten) tussen ons en de Projecteigenaar.

## 26. Kenmerken van de lening

- 26.1. De Lening die in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering door Belegger aan Projecteigenaar wordt verstrekt is een rentedragende onderhandse lening. De Lening is persoonlijk en niet overdraagbaar en kan niet worden bezwaard met enig beperkt recht.
- 26.2. De (betalings-)verplichtingen van Projecteigenaar die volgen uit de Lening vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van Projecteigenaar aan de Belegger. De (betalings-)verplichtingen van Projecteigenaar worden niet door een derde partij, waaronder uitdrukkelijk begrepen Crowdrealstate en de Stichting, gegarandeerd, en geen enkele derde partij anders dan

Projecteigenaar is (hoofdelijk of anderszins) aansprakelijk naar Belegger voor de nakoming van de (betalings-) verplichtingen van Projecteigenaar die uit de Lening volgen.

- 26.3. De vorderingen van de Crowd op Projecteigenaar die volgen uit de Crowdrealstate Publieksfinanciering, met inbegrip van de vorderingen van Belegger die volgen uit de Lening, zijn onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang en kennen geen verschil in preferentie. Projecteigenaar is altijd verplicht om Belegger in alle opzichten niet anders te behandelen dan andere (rechts-)personen behorende tot de Crowd.
- 26.4. De vorderingen van de Crowd op Projecteigenaar in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering, met inbegrip van de vorderingen van Belegger die volgen uit de Lening, zijn ook van gelijke rang ten opzichte van alle andere huidige en toekomstige schuldeisers van Projecteigenaar, tenzij de vorderingen van de Crowd, met inbegrip van de vorderingen van Belegger die volgen uit de Lening, zijn achtergesteld, zoals hieronder in artikel 26.5 opgenomen. Als vaststaat dat de vorderingen van de Crowd, zijn achtergesteld dan is dat expliciet vermeld in de Bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.
- 26.5. Het is Projecteigenaar toegestaan om met een of meer banken in de zin van artikel 1:1 Wft af te spreken:
  - dat de vorderingen van de Crowd in geval van ontbinding, een akkoord na verlening van surseance van betaling of een akkoord in faillissement van Projecteigenaar zijn achtergesteld bij de vorderingen van die bank(en) op Projecteigenaar; en
  - dat ter zake van de Zekerheid voor zover nodig gelet op sub (i) hiervoor rangwisseling plaatsvindt, een en ander mits de Stichting vooraf en schriftelijk met de betreffende achterstelling respectievelijk rangwisseling heeft ingestemd.

## 27. Bestedingsdoel

- 27.1. Het exacte bestedingsdoel is in detail beschreven in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar. Ook is daarin een beknopte omschrijving opgenomen van het Object, met vermelding van tenminste de locatie (adres, postcode, plaats en land) en status van het Object.
- 27.2. Als de Projecteigenaar voor het Object ook een of meer bancaire (hypothecaire) financieringen aantrekt of wil aantrekken, of op een andere wijze het Object wil (her)financieren dan staat dit expliciet in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar vermeld.

## 28. Rente

- 28.1. Vanaf de Verstrekingsdatum is Projecteigenaar tegenover Belegger over het uitstaande deel van de hoofdsom van de Lening, een vaste en periodiek uit te keren rente verschuldigd. In bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar staat de hoogte van het rentepercentage.
- 28.2. Projecteigenaar moet de rente periodiek achteraf op de rentebetalingdata betalen.
- 28.3. De Projecteigenaar hoeft geen rente meer te betalen na de aflossingsdatum of de vervroegde aflossingsdatum, zoals toegelicht in artikel 29.

## 29. Aflossingen

- 29.1. De Projecteigenaar moet de Lening helemaal aflossen op de uiterste aflossingsdatum. Welke datum dit is staat in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar. In sommige gevallen, hoeft de Lening niet in één keer afgelost te worden, maar geldt er een verplicht aflossingsschema. Als dit het geval is, staat dit in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.
- 29.2. Projecteigenaar heeft het recht om op enig moment na de Verstrekingsdatum alle Leningen die Projecteigenaar in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering heeft aangetrokken, volledig vrijwillig vervroegd af te lossen. De datum van vrijwillig vervroegde aflossing is de vervroegde aflossingsdatum te noemen. Als vervroegde aflossing niet mag dan staat dit in bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar.
- 29.3. De Lening is pas afgelost als de Projecteigenaar zowel de hoofdsom van de Lening als de verschuldigde rente en kosten volledig onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan Belegger heeft terugbetaald.

## 30. Betalingen

- 30.1. Projecteigenaar betaalt de rente op en de aflossing van de Lening aan Belegger in euro's.

- 30.2. Projecteigenaar zal alle betalingen in verband met de Crowdrealstate Publieksfinanciering, betalingen van de rente op en aflossing van de Lening daaronder begrepen, via elektronische overboeking overmaken aan de Betaaldienstverlener. Bij de overboeking geeft Projecteigenaar samen met ons de schriftelijke instructie aan de Betaaldienstverlener om de gelden zo snel als technisch en organisatorisch mogelijk door te betalen aan de Crowd.
- 30.3. Betalingen door Projecteigenaar zullen geacht worden allereerst te zijn gedaan ter voldoening van (i) eventuele kosten, daarna (ii) aangegroeide maar nog niet uitgekeerde rente, en ten slotte (iii) ter aflossing van de Lening.

### 31. Wijzigingen van de Lening voorwaarden

- 31.1. Na de Verstrekingsdatum kan Projecteigenaar samen met de Stichting en Crowdrealstate besluiten de Bijzondere leningsvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1 bij de Overeenkomst Projecteigenaar en deze AV aan te passen zonder een Crowdreferendum te houden indien:
  - a. het veranderingen zijn van niet-materiële aard en veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van Projecteigenaar en die van de Crowd, Belegger daaronder begrepen, niet schaden; of
  - b. de wijziging op grond van wet- en regelgeving dan wel vanwege een aanwijzing van de Autoriteit Financiële Markten en/of De Nederlandsche Bank verplicht is.
- 31.2. Andere wijzigingen dan hierboven genoemd kunnen alleen doorgevoerd worden door de Stichting en Projecteigenaar gezamenlijk. Een besluit van de Stichting tot wijzigingen van de leningsvoorwaarden moet vooraf tot onderwerp worden gemaakt van een Crowdreferendum zoals staat in artikel 10 van de Parallele Schuld Overeenkomst.
- 31.3. Elke Belegger wordt door ons geïnformeerd over de wijziging van de leningsvoorwaarden. Dit doen we door een mededeling in het berichtencentrum van zijn of haar Account te plaatsen en tegelijkertijd een e-mail te verzenden.

### 32. Parallele Schuldovereenkomst en zekerheid

- 32.1. In de Parallele Schuld Overeenkomst staat de positie van de Stichting beschreven, evenals de onderlinge verhaalsregeling en hoe de Stichting namens de Crowd de gevestigde Zekerheden kan uitwinnen.
- 32.2. Door Inschrijving verklaart Belegger er mee in te stemmen dat zijn of haar rechten in verband met de Lening worden uitgeoefend door of namens de Stichting. Hoe de Stichting dit doet staat opgenomen in de Parallele Schuld Overeenkomst. De uitoefening door en zelfstandige positie van de Stichting is – bij wijze van bewind – een eigenschap van de vordering van Belegger uit hoofde van de door hem of haar verstrekte Lening. Er is dus geen sprake vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving. De Stichting zal de rechten uitoefenen voor de hele Crowd, zoals nader beschreven in de Parallele Schuld Overeenkomst.
- 32.3. De Stichting houdt voor de Crowd de Zekerheid. In de Parallele Schuld Overeenkomst staat beschreven hoe de Stichting de Zekerheid houdt, beheert en waar nodig en mogelijk uitwint.
- 32.4. In de bijlage 1 Overeenkomst Projecteigenaar worden de (hoofd-)kenmerken van de Zekerheid beschreven, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend (i) de positie van de Stichting ten opzichte van eventuele andere hypotheekgerechtigden; (ii) het maximumbedrag waarvoor de Zekerheid wordt gevestigd; (iii) het recht dat van toepassing is op de Zekerheid; en (iv) de wijze en het moment waarop de Zekerheid wordt gevestigd.

### 33. Verjaring

Vorderingen van Belegger voor de rente op en aflossing van de Lening verjaren na vijf (5) jaar nadat de betaling verschuldigd werd.

### 34. Belastingen

Het kan zijn dat Projecteigenaar verplicht is (of wordt) om belasting te betalen over de rentebetalingen of aflossing van de Lening, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst of een andere bevoegde autoriteit dat vereist. Als Projecteigenaar daartoe verplicht is (of wordt) dan zal Projecteigenaar ervoor zorgen dat deze belasting wordt ingehouden of afgetrokken voor rekening van Belegger. Dat kan betekenen dat Belegger een

lager bedrag ontvangt, dan op basis van de rentebetaling of aflossing werd verwacht. Projecteigenaar zal geen aanvullende bedragen betalen aan Belegger.

### 35. Verzuim

35.1. De Projecteigenaar is in de volgende gevallen in verzuim:

- a. Projecteigenaar betaalt de rente en/of verschuldigde aflossing van de Lening niet aan een of meerdere Beleggers en de betreffende nalatigheid duurt tenminste negentig (90) dagen en het achterstallige bedrag overschrijdt de materiële verplichtingsgrens van EUR 2.500 of als het achterstallige bedrag lager is dan EUR 2.500 de Projecteigenaar niet binnen 8 dagen na het verzoek van ons alsnog betaalt;
- b. Projecteigenaar voldoet niet aan een financieel convenant en de schending wordt niet tijdig hersteld;
- c. Projecteigenaar doet melding van betalingsonmacht;
- d. Projecteigenaar vraagt surseance van betaling aan, de rechter keurt een akkoord onder de Wet Homologatie Onderhands Akkoord goed of wordt in staat van faillissement verklaard;
- e. Projecteigenaar staakt haar activiteiten of onderneming, verplaatst deze naar het buitenland, of wijzigt haar bedrijfsactiviteiten, waardoor de kans bestaat dat de Projecteigenaar als gevolg van de wijziging van de bedrijfsactiviteiten niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen;
- f. ten aanzien van Projecteigenaar wordt een besluit tot liquidatie en/of ontbinding dan wel tot het aangaan van een (juridische) fusie of splitsing genomen, dan wel Projecteigenaar beëindigt feitelijk haar ondernemingsactiviteiten of verandert deze in belangrijke mate of zet deze in een andere rechtsvorm voort;
- g. op zaken van Projecteigenaar wordt executoriaal beslag gelegd, dan wel op zaken van Projecteigenaar wordt conservatoir beslag gelegd en dit beslag is niet binnen 30 dagen opgeheven;
- h. Projecteigenaar verliest op welke wijze ook het vrije beheer en/of de beschikking over een substantieel deel van haar vermogen;
- i. de door Projecteigenaar gegeven Zekerheid in het kader van de Crowdrealstate Publieksfinanciering wordt uitwinbaar; of
- j. Projecteigenaar schiet tekort in haar verplichtingen tegenover een of meer banken in de zin van artikel 1:1 Wft en de betreffende bank(en) eis(t)(en) de door deze aan Projecteigenaar verstrekte financiering(en) op dan wel win(t)(nen) door Projecteigenaar in het kader van dergelijke financiering(en) gegeven zekerheden uit.

35.2. Indien sprake is van schending van een financieel convenant, dient de Projecteigenaar binnen vijf (5) werkdagen na de kennisgeving van deze schending door CRE zijn voornemen tot herstel van de schending te communiceren. De Projecteigenaar is vervolgens verplicht binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van deze kennisgeving door CRE, passende maatregelen te treffen om de schending te herstellen. Dit kan, indien noodzakelijk, inhouden dat de uitstaande leningen onmiddellijk en vervoegd worden afgelost tot een bedrag waardoor aan de betreffende financiële convenanten weer wordt voldaan.

35.3. Projecteigenaar dient de Stichting en Crowdrealstate direct en schriftelijk te informeren als er sprake is van verzuim, dan wel als er een verzuim dreigt te ontstaan.

35.4. In geval van verzuim zal de Stichting, met uitdrukkelijke uitsluiting van de Crowd, en daarmee met uitdrukkelijke uitsluiting van Belegger, al datgene kunnen doen als bepaald in artikel 9 van de Parallele Schuld Overeenkomst. Hierdoor kan de Belegger geen rechtstreekse acties (waaronder begrepen juridische procedures) initiëren jegens Projecteigenaar, ook niet in geval van verzuim. Dit wordt nader toegelicht in artikel 17 en 18 van de Parallele Schuldovereenkomst.

### 36. Crowdreferendum

De Crowd kan in geval van referendabele besluiten van de Stichting worden geraadpleegd door middel van een referendum. In artikel 10 van de Parallele Schuld Overeenkomst staan de voorwaarden van een referendum. Belegger maakt onderdeel uit van de Crowd en kan dus deelnemen aan de Crowdraadpleging en in dat kader stem uitbrengen.

## VI. Overige bepalingen

### 37. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op onze relatie met u is Nederlands recht van toepassing. Uit dwingend recht of een afspraak met u kan iets anders volgen. Dwingend recht is het recht waarvan u en wij niet kunnen afwijken. Alle geschillen met u zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

### 38. Nietigheid of vernietigbaarheid

In het geval dat een bepaling in de Overeenkomst Projecteigenaar of bijbehoren AV nietig is of wordt vernietigd, dan is die bepaling ongeldig. De overige bepalingen blijven gewoon geldig.

### 39. Klachten en geschillen

- 39.1. We willen graag dat u tevreden bent over onze dienstverlening. Als u niet tevreden bent, dan kunt u ons dat laten weten. We hebben hiervoor een klachtenprocedure. Daarin staat beschreven hoe u een klacht kunt voorleggen. Deze klachtenprocedure staat op onze Website, maar als u daar om vraagt, sturen we u deze kosteloos toe.
- 39.2. Als u er met ons niet uitkomt, dan kunt u uw klacht schriftelijk voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) of aan de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

### 40. Contractoverneming

We kunnen onze onderneming (deels) overdragen aan een ander. We kunnen daarbij mee overdragen de rechtsverhouding die wij met u hebben met u. U geeft nu alvast uw medewerking hieraan. Deze overdracht noemen wij ook wel contractoverneming. Uiteraard krijgt u van een eventuele contractoverneming bericht.

### 41. Intellectueel eigendom

- 41.1. Informatie die u op ons Platform plaatst mag in geen geval inbreuk maken op de (intellectuele eigendoms-)rechten van een ander, of op enige andere manier onrechtmatig en/of strafbaar zijn tegenover derden. U begrijpt en gaat ermee akkoord dat alleen u verantwoordelijk bent voor de door of namens u geplaatste informatie en voor de gevolgen van het plaatsen of publiceren daarvan.
- 41.2. Als door u op het Platform geplaatste informatie volgens een derde onrechtmatig is, kan deze derde gebruikmaken van de klachtenprocedure, waarna wij de informatie kunnen verwijderen of ontoegankelijk maken. Ook kunnen wij in een dergelijk geval uw (contact-) gegevens verstrekken aan de klagende partij. U geeft bij voorbaat toestemming dat te doen in een dergelijke situatie.
- 41.3. Het is u niet toegestaan om in advertenties of andere media-uitingen die zijn gericht op het algemene publiek gebruik te maken van onze naam (namen) of logo('s).
- 41.4. Op de inhoud van een Propositie rusten intellectuele eigendomsrechten van de Projecteigenaar die de informatie heeft geplaatst en/of haar licentiegevers. Tenzij anders vermeld, krijgt u uitsluitend het recht om deze informatie in te zien, te downloaden en/of te printen met het oog op het overwegen van uw Inschrijving en het deelnemen in de Crowdrealstate Publieksfinanciering van die Projecteigenaar. Voor ieder ander gebruik (behoudens voor zover op grond van een wettelijke uitzondering toegestaan) is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Projecteigenaar nodig.
- 41.5. De Projecteigenaar of de licentiegevers behoudt/behouden alle intellectuele eigendomsrechten op de geplaatste Propositie en Essentiële Beleggersinformatie. Met en door plaatsing van uw Propositie en/of Essentiële Informatie op het Platform, verleent u:
  - a. ons een wereldwijde, niet-exclusieve, royaltyvrije, overdraagbare licentie (met het recht tot sublicentie) voor het gebruik, de verveelvoudiging, de verspreiding, het maken van afgeleide werken, het tonen en uitvoeren van uw Propositie en/of de door u geplaatste Essentiële Beleggersinformatie in verband met de verlening van de diensten en anderszins in verband met het aanbieden van het Platform en onze ondernemingsactiviteiten, waaronder ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk promoten en verder verspreiden van het Platform (en daarvan afgeleide werken), in welke mediaformats en via welke mediakanalen dan ook; en
  - b. iedere gebruiker van het Platform een wereldwijde, niet-exclusieve, royaltyvrije licentie voor het zich via het Platform toegang verschaffen tot de geplaatste Propositie en/of Essentiële beleggersinformatie.