

INFORMATIEMEMORANDUM



NIEUWE EENGEZINSWONINGEN

MET ZEKERHEID VAN DE DUITSE STAAT

crowdestate

www.crowdstate.nl

076 - 700 24 45

Crowdstate heeft een ontheffing ontvangen voor het bemiddelen in opvorderbare gelden als bedoeld in art 4:3 van de Wft. Crowdstate is opgenomen in het AFM register en staat onder toezicht van de AFM.

Informatiememorandum Nieuwe eengezinswoningen

13-03-2017

- Beoogde looptijd van 5 jaar;
- Vaste rente van 5,0% per jaar;
- Spreiding over 13 nieuwe eengezinswoningen;
- Langdurig verhuurd aan de Bondsrepubliek Duitsland;
- Huur- en onderhoudsgarantie;
- Tweede hypotheekrecht;
- Verpanding van de aandelen;
- Maandelijkse uitbetaling;
- Direct rentedragend vanaf storting;
- Investeren kan al met € 1.000.

INHOUDSOPGAVE

	BELANGRIJKE INFORMATIE
HOOFDSTUK 1	SAMENVATTING VAN DE PROPOSITIE
HOOFDSTUK 2	RISICO'S
HOOFDSTUK 3	DEELNAME
HOOFDSTUK 4	DUITSLAND/NOORDRIJN-WESTFALEN (NRW) EN WESEL
HOOFDSTUK 5	LOKALE WONINGMARKT
HOOFDSTUK 6	HET VASTGOED
HOOFDSTUK 7	FINANCIËN
HOOFDSTUK 8	JURIDISCHE EN FISCALE ASPECTEN
HOOFDSTUK 9	DEFINITIES EN INTERPRETATIES
	BIJLAGEN

BIJLAGEN

1. Accountantsverklaring
2. Bijzondere Voorwaarden Leningnemer

De volgende bijlagen zijn in te zien op de Crowdestate Website of opvraagbaar:

3. Crowdestate Voorwaarden
4. Statuten Amadeus Capital B.V.
5. Statuten Amadeus German Wesel Fund GmbH
6. Huurovereenkomst met de Bima/Bundesrepubliek Deutschland
7. Huurlijst woningen
8. Opstalverzekering
9. Energielabel
10. Bodemverontreinigingsonderzoek
11. Opleveringsverklaring
12. Achterstellingsverklaring
13. Asset-/property-management overeenkomst
14. Koopovereenkomst
15. Financieringsovereenkomst Volksbank Niederrhein eG

CROWDFUNDING VOOR VASTGOED

Crowdestate is een professioneel crowdfundingplatform voor vastgoed. Als investeerder kunt u eenvoudig en laagdrempelig investeren in diverse vastgoedprojecten naar keuze. Alle projecten zijn van gerenommeerde bedrijven en hebben het uitgebreide screeningsproces van Crowdestate succesvol doorlopen. Crowdestate is de nieuwe manier van investeren in vastgoed.

BEPERKTE REIKWIJDTE VAN DIT INFORMATIEMEMORANDUM

In verband met de onderhandse lening die via Crowdestate (Crowdestate Lening) wordt verstrekt aan Amadeus German Wesel Fund GmbH (Leningnemer) is dit Informatiememorandum opgesteld.

Potentiële Investeerders, die via Crowdestate deelnemen, worden er nadrukkelijk op gewezen dat dit Informatiememorandum alle informatie bevat die van belang is om een weloverwogen oordeel te vormen over dit aanbod tot deelname aan de propositie Nieuwe eengezinswoningen van Amadeus German Wesel Fund GmbH.

Nadrukkelijk wordt geadviseerd kennis te hebben genomen van de inhoud van de beschrijving van de propositie Nieuwe eengezinswoningen, zoals gepresenteerd op de Crowdestate Website en kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Informatiememorandum en bijlagen, met inbegrip van alle daarop respectievelijk alle daarin beschreven risico's.

Tevens wordt een Investeerder geadviseerd kennis te hebben genomen van het geheel van afspraken tussen Crowdestate, Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate, Leningnemer en Investeerders, met inbegrip van maar niet beperkt tot de Bijzondere Voorwaarden Leningnemer, de Crowdestate Leningsvoorwaarden en de Parallele Schuldovereenkomst, en met de inhoud daarvan in te stemmen.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Algemeen

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum (13-03-2017), tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt Amadeus German Wesel Fund GmbH in haar hoedanigheid van Leningnemer op dat zij er niet voor kan instaan dat de vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum juist is.

Verantwoordelijkheidsverklaringen

Uitsluitend de Leningnemer is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de essentiële informatie van deze propositie. De Leningnemer garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, naar haar beste weten de inhoud van de beschrijving van de propositie Nieuwe eengezinswoningen, zoals gepresenteerd op de Crowdestate Website en de gegevens van dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen. Alle informatie van derden is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Leningnemer weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de documentatie heeft de Leningnemer zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (jegens uitsluitend de Leningnemer) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van de Leningnemer, de door haar te behalen resultaten en de door haar gedreven onderneming. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen en commentaren zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, maar vormen geen enkele garantie voor rente op de Crowdestate Lening.

Verkoop- en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Leningnemer verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Leningnemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod tot deelname of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot deelname aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de daardoor geldende wet- en regelgeving niet is goedgekeurd.

Aanbieding in de EU

Deze propositie wordt, via de Crowdestate Website, aangeboden in alle lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EU). Deelnemen middels een Inschrijfformulier kan enkel binnen Nederland.

Toezicht AFM

Crowdestate heeft een ontheffing ontvangen voor het bemiddelen in opvorderbare gelden als bedoeld in art 4:3 van de Wft. Crowdestate treedt op als tussenpersoon om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van het publiekelijk aantrekken van opvorderbare gelden. Crowdestate is opgenomen in het [AFM-register](#) en staat onder toezicht van de AFM.

Overig

Dit Informatiememorandum wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal. De jaarstukken, in Duits en Nederlands, van de Leningnemer zullen per post opvraagbaar zijn.

1. SAMENVATTING VAN DE PROPOSITIE

Kenmerken

Het vastgoed bestaat uit 13 eengezinswoningen met bijbehorende garages en parkeerplaatsen in één van de beste wijken van Wesel, Duitsland. De oplevering was in maart 2015.

Alle woningen zijn langdurig verhuurd aan de Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zijnde de Bondsrepubliek Duitsland. De woningen worden bewoond door Britse NAVO-officieren.

De ontwikkelaar en aannemer van de Objecten is de welbekende Duitse bouwonderneming Tecklenburg GmbH. Tecklenburg is sinds 1878 actief en heeft een uitstekend trackrecord. Het vastgoed is sleutelklaar (schlüsselfertig) door Tecklenburg opgeleverd. Dat betekent dat door de Investeerders geen enkel bouwrisico wordt gelopen. Bovendien wordt door Tecklenburg een garantie afgegeven voor de huurinkomsten en het onderhoud van de woningen tot 28 februari 2025. De bouwkwaliteit is van de hoogste standaard en het complex voldoet aan de laatste energie standaard.

Het complex is op het terrein van de voormalige Reitzenstein kazerne gebouwd. Vele monumentale gebouwen in dit gebied zijn gerenoveerd tot appartementen. Onder meer door Tecklenburg. Midden in het gebied is een parkje met een fraaie waterpartij aangelegd.

Wesel is een stad in Noordrijn-Westfalen (NRW) met een dynamisch bedrijfsleven, een goede economische groei, een grote universiteit en een toeristische oude binnenstad.

De totale koopsom bedraagt € 3.400.000 kosten koper (k.k.) en ligt onder de taxatiewaarde. Deze bedraagt € 3.500.000. De totale investering, inclusief overdrachtsbelasting (6,5%) en alle bijkomende kosten, bedraagt € 4.000.000. De hypotheek van de Volksbank Niederrhein eG bedraagt € 2.400.000 en aflossing vindt plaats middels een annuïteit. De aflossing is oplopend en bij aanvang 2,0% per jaar. De hypotheek via Crowdstate bedraagt € 1.600.000 en wordt na de beoogde looptijd van 5 jaar in één keer afgelost. Investeerders krijgen naast het tweede recht van hypotheek een verpanding van de aandelen in de objectvennootschap.

Na storting is het deelnamebedrag direct 5,0% per jaar rentedragend. De rente wordt per maand uitbetaald.

Het jaarlijkse exploitatiesaldo wordt toegevoegd aan het werkkapitaal. Na de exploitatieperiode van vijf jaar wordt de Objecten verkocht of geherfinancierd. De vraag naar woningen en beleggingen in woningen is momenteel uitermate groot.

De entiteiten

Doel van Amadeus German Wesel Fund GmbH is het met winstoogmerk en voor eigen rekening en risico aankopen, exploiteren, beheren van het nieuwbouwproject. De vennootschap is voor onbepaalde tijd opgericht en de belegging heeft een beoogde looptijd van 5 jaar. Amadeus German Wesel Fund GmbH is een dochtermaatschappij van Amadeus Capital B.V..

De woningmarkt in Wesel

De stabiele ontwikkelingen in Wesel zorgen voor een gelijkmatige ontwikkeling van de prijzen van woningen zowel in het koop- als huursegment. De huurprijzen van de gekochte woningen (€ 8,41 per m² per maand) liggen iets boven het marktniveau (€ 7,80 tot € 8,10 per m² per maand), maar zijn gebaseerd op het hoge afwerkingsniveau en bouwkwaliteit.

Het vastgoed

De 13 eengezinswoningen zijn gebouwd te midden van veel bestaand groen op het terrein van de voormalige Reitzenstein kazerne. De historische gebouwen zijn gerenoveerd en tot aantrekkelijke appartementen verbouwd. De aantrekkelijke architectuur uit het begin van de 20ste eeuw draagt bij aan een aangename woonomgeving. De nieuwe eengezinswoningen hebben een moderne uitvoering die zich goed voegt in de historische omgeving. De rijtjeswoningen met drie verdiepingen hebben naast een royale woonkamer een zeer luxe keuken.

Alle woningen hebben een tuin en een eigen parkeerplaats naast voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers. De hoekwoningen beschikken over een eigen garage. De huurprijzen van de woningen variëren van € 993,56 tot € 1.166,05 per maand, exclusief servicekosten.

Risicofactoren

Investeren in deze propositie brengt, zoals bij iedere belegging, bepaalde risico's met zich mee, waaronder het risico van leegstand, fluctuaties in de hoogte van de hypothecaire rente, fluctuaties in de huur- en verkoopprijzen, achterstallig onderhoud, het zgn. tegenpartijrisico en milieu- en politieke risico's. Meer informatie over de risicofactoren treft u aan in hoofdstuk 2.

Belastingen

De vorderingen van de lening door in Nederland woonachtige natuurlijke personen worden op enkele uitzonderingen na voor de inkomstenbelasting belast in Box III inkomen uit sparen en beleggen. In Box III is over de bezittingen minus schulden van de Investeerder vermogensrendementsheffing verschuldigd. U bent als Investeerder echter enkel vermogensrendementsheffing verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft.

Indien u als Investeerder deelneemt middels een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon, wordt het totale rendement van uw onderneming aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen.

Deelname

In de beveiligde omgeving van de Crowdestate Website (www.crowdestate.nl) kunt u met de gebruikelijke betaalmethodes (iDeal, Mastercard, Visa of Maestro) uw betaling en investering afronden. De éénmalige Bemiddelingskosten voor u als Investeerder bedragen 0,90% van het deelnamebedrag. De transactiekosten zijn afhankelijk van uw betaalwijze.

Als u liever per Inschrijfformulier wenst deel te nemen kunt u het bijgaande Inschrijfformulier en Investeerdertoets invullen en per post en/of per e-mail retourneren. U ontvangt vervolgens een schriftelijk Stortingsverzoek met de (uiterlijke) stortingsdatum alsmede de betalingsgegevens van de derdenrekening van Sauer & Onk Adviseurs & Notarissen. Toewijzing van deelname aan de propositie geschiedt op volgorde van binnenkomst van de aanmelding op de website of indiening van de schriftelijke verklaring van deelname.

Beschikbare informatie

Het Informatiememorandum en bijlagen zijn uitsluitend rechtsgeldig in de Nederlandse taal en kosteloos verkrijgbaar door contact op te nemen met Crowdestate.



2. RISICO'S

Om investeringen goed te kunnen beoordelen is het belangrijk dat de Investeerder zich te allen tijde bewust is van de bekende risico's als genoemd in dit Informatiememorandum. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de propositie kunnen beïnvloeden, kan de deelnemer een weloverwogen oordeel vormen.

Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Leningnemer kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van de Leningnemer en daarmee de verplichtingen verbonden aan de Crowdestate Lening negatief beïnvloeden. De continuïteit van de Leningnemer is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet bekend zijn bij de Leningnemer of die de Leningnemer thans van minder (materieel) belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van de Leningnemer en daarmee de verplichtingen verbonden aan de Crowdestate Lening negatief beïnvloeden.

Aangezien Tecklenburg garant staat voor de huurinkomsten en het onderhoud van de woningen tot 28 februari 2025 zijn de hieraan verbonden risico's buiten beschouwing gelaten. Daarnaast moet de huidige huurder bij een beëindiging van de huurovereenkomst de woningen in de oorspronkelijke staat opleveren.

Een Investeerder wordt geacht voor eigen rekening en risico de uitgangspunten en verwachtingen te hebben beoordeeld en kennis te hebben genomen van de Crowdestate Voorwaarden en eerst dan te beslissen om tot deelname over te gaan.

Juridische- en vermogensstructuur

Risico's met betrekking tot de afhankelijkheid van de directie

Het functioneren en opereren van de Leningnemer is in belangrijke mate afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van de bestuurder van de vennootschap. Feitelijk is het functioneren en opereren van de Leningnemer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van dhr. R. Ligtenstein. Het wegvallen van deze bestuurder 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 Leningnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders van Crowdestate te voldoen.

Risico's met betrekking tot de vermogensstructuur van de vennootschap

De vermogensstructuur van Nieuwe eengezinswoningen kenmerkt zich door het hoge financieringsniveau. Eventuele ongunstige resultaten uit de activiteiten van de Leningnemer en de waardeontwikkeling van het vastgoed kunnen daarmee gevolgen hebben om aan haar (betalings-)verplichtingen jegens de Investeerders van Crowdestate te voldoen.

Financiering

Het achtergestelde karakter van de lening

De vorderingen van de Investeerders op Amadeus German Wesel Fund GmbH zijn in geval van verkoop of herfinanciering van de Objecten, in geval van gedwongen verkoop (executie) van de verhypothekerde Objecten en in geval van ontbinding, een akkoord na verlening van surseance van betaling en een akkoord in faillissement van Amadeus German Wesel Fund GmbH, achtergesteld bij de vorderingen van de bank op Amadeus German Wesel Fund GmbH. De bank houdt bovendien een eerste hypotheekrecht op de Objecten. Kortom, feitelijk zijn de Investeerders in een exit-, liquidatie- en uitwinningsscenario achtergesteld bij de vorderingen van de Bank. Hierdoor bestaat het risico dat de Investeerders bij onvoldoende onderpand van de financiering verlies leiden of zelfs niets meer terugkrijgen op hun belegging.

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 Investeerders van Crowdestate.

Risico van vervroegde aflossing

De Leningnemer heeft de bevoegdheid de lening, welke via Crowdestate tot stand is gekomen, tussentijds vervroegd af te lossen. Het gevolg van vervroegde aflossing van de lening is dat de Investeerders van Crowdestate 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 Investeerders het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig, dan wel niet tegen vergelijkbare voorwaarden een passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lagere rente genoeg moet nemen dan de rente die de Investeerder behaald zou hebben indien de lening niet vervroegd zou zijn afgelost.

Aflossingsrisico

Het kan door diverse factoren, waaronder het manifesteren van één of meer van de in dit hoofdstuk benoemde risico's, mogelijk zijn dat de liquiditeitspositie van de Leningnemer niet toereikend is om de Investeerders van Crowdestate volledig af te lossen op de aflossingsdatum. Het risico bestaat dat de Investeerders van Crowdestate op een later moment 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 Crowdestate tot stand komt. De Stichting draagt zorg voor het beheer van de zekerheden en is aangewezen om ten behoeve van de Investeerders 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 Investeerders gezamenlijk.

De Stichting treedt zelfstandig en voor zichzelf op en niet als vertegenwoordiger van de Investeerders, gezamenlijk noch individueel. In de Parallele Schuldovereenkomst zijn onder meer 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 Investeerders overgaan tot het treffen van maatregelen of het starten van een procedure tegen de Leningnemer, indien en voor zover de Stichting meent dat dit nodig is om de bepalingen van deze voorwaarden af te dwingen. Een Investeerder kan echter zelf geen eigen, individuele vorderingsrechten en/of rechtstreekse acties, juridische procedures daaronder begrepen, tegen de Leningnemer instellen. Het risico bestaat dat een Investeerder in geval van een verzuimsituatie wenst dat actie wordt ondernomen tegen de Leningnemer, maar dat de Stichting om haar moverende redenen (tijdelijk) weigert om stappen te ondernemen of maatregelen in te stellen om de bepalingen van deze voorwaarden af te dwingen.

Risico's verbonden aan de exploitatie van de Objecten

Tegenpartijrisico

Het kan voorkomen dat huurders van de Objecten hun financiële verplichtingen jegens de Leningnemer 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 de Objecten kan worden gevonden, waardoor (tijdelijk) leegstand kan ontstaan en opbrengsten voor de vennootschap wegvallen.

Niet-nakoming door huurders van hun financiële verplichtingen jegens de Leningnemer, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen jegens Leningnemer, kan ook een negatief effect hebben op de financiële resultaten van achtereenvolgens de Leningnemer. Dit kan, uiteindelijk, een beperking tot gevolg hebben om haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

Inflatierisico

Een oplopende inflatie kan tot gevolg hebben dat de rente op geïnvesteerd vermogen in de tijd achterblijft bij de aanvankelijke renteverwachting. Bij de Objecten 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 de Objecten kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een hogere economische groei. De ontwikkeling van de huuropbrengsten en de verkoopprijzen van de Objecten zijn mede afhankelijk van inflatie. Bovendien wordt een verkoop van de Objecten moeilijker gerealiseerd bij een hoge rentestand. Dit betekent dat de verkoopbaarheid van de Objecten 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 Leningnemer. Uiteindelijk kan dit een beperking tot gevolg hebben voor de Leningnemer om haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders 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 de Objecten en daarmee op de verkoopopbrengst van de Objecten, dan wel die van de aandelen van de Objectvennootschap. Een dergelijk negatief effect zou, uiteindelijk, een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de Leningnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

Taxatierisico

Indien de werkelijke waarde van de Objecten 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 de Objecten 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 de Objecten minder is dan de waarde waar de initiatiefnemer thans vanuit gaat, kan dit een negatief effect op de resultaten van de Leningnemer. Dit zou, uiteindelijk, een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de Leningnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

Restwaarde risico

Het restwaarderisico is het risico dat de waarde van de Objecten lager ligt dan de geprognoseerde opbrengst. De oorzaken hiervoor zouden de ontwikkelingen van de economie kunnen zijn. Een tegenvallende groei van de economie kan in algemene zin een afname van de vraag naar de Objecten met zich meebrengen en daarmee lagere opbrengst- of huurprijzen tot gevolg hebben. Dit kan een waarde drukkend effect op de Objecten 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 Leningnemer om haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

Investeringen

Na acquisitie kunnen zich met betrekking tot de Objecten 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 de Objecten. 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 Leningnemer. Uiteindelijk kunnen additionele investeringen een beperking tot gevolg hebben voor de Leningnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders 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 Leningnemer. Uiteindelijk kunnen milieuclaims een beperking tot gevolg hebben voor de Leningnemer om aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

Overige risico's

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 Leningnemer geconfronteerd worden met nieuwe politieke agenda's, een wetwijziging, nieuwe wet- en regelgeving, gewijzigde interpretaties van wet- en regelgeving van autoriteiten en toezichthouders en nieuwe rechtspraak die financieel ongunstig voor de Investeerders 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 Investeerder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse en of Duitse 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 Leningnemer en haar respectievelijke financiële posities en resultaten.

Wegvallen bestuur Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate

De belangen van de Investeerders worden behartigd door de Stichting. De rechten van de Investeerders in verband met de zekerheid die aan de Stichting wordt verleend, wordt uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Parallele Schuldovereenkomst. Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Investeerders.

Wegvallen bestuur Crowdestate

Het platform wordt onderhouden door Crowdestate B.V.. Daarnaast wordt de informatievoorziening uitgeoefend door deze vennootschap. In geval het bestuur van Crowdestate B.V. wegvalt, dienen de vacante posities te worden ingevuld. Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van Crowdestate B.V. kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Investeerders.



Betrokken partijen

De volgende partijen zijn bij propositie Nieuwe eengezinswoningen betrokken:

Leningnemer

Amadeus German Wesel Fund GmbH
Moselstraße 17
60329 Frankfurt am Main

Achterliggende organisatie Leningnemer

Amadeus Capital B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
E-mail: info@amadeuscapital.nl
Website: www.amadeuscapital.nl

Crowdfundingplatform

Crowdestate B.V.
Fatimastraat 1
4834 XT Breda
Email: info@crowdestate.nl
Website: www.crowdestate.nl

Belangenbehartiger Investeerdere

Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate
Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Accountant Nederland

Horlings Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Jozef Israëlskade 46
1072 SB Amsterdam

Accountant Duitsland

Strick & Partner, Rechtsanwälte & Steuerberater
Siemensstraße 31
47533 Kleve

Notaris Nederland

Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen
Edisonweg 2a
4382 NW Vlissingen

Notaris Duitsland

Notare Küperkoch & Temme
Kaiserwerther Straße 107
40476 Düsseldorf

3. DEELNAME

Periode van inschrijving

Investeren in de propositie Nieuwe eengezinswoningen is gedurende de periode van inschrijving doorlopend mogelijk tot het streefbedrag van € 1.600.000 is bereikt. De Leningnemer behoudt zich expliciet het recht om de inschrijvingsperiode te verkorten indien het aantal inschrijvingen hiertoe aanleiding geeft.

Deelname

Een potentiële Investeerder kan in beveiligde omgeving van de Crowdestate Website (www.crowdestate.nl) met de gebruikelijke betaalmethodes (iDeal, Mastercard, Visa of Maestro) de betaling en investering afronden. De eenmalige Bemiddelingskosten bedragen 0,90% van het deelnamebedrag. Er worden geen doorlopende kosten in rekening gebracht. De transactiekosten zijn afhankelijk van uw betaalwijze.

Deelname is tevens mogelijk door het bijgaande Inschrijfformulier (natuurlijke personen en/of rechtspersonen) en Investeerdertoets in te vullen en per post en/of per e-mail te retourneren. Bij deelname verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van de inhoud van de beschrijving van de propositie Nieuwe eengezinswoningen, zoals gepresenteerd op de Crowdestate Website en kennis te hebben genomen van de volledige inhoud van het Informatiememorandum en de Crowdestate Voorwaarden.

Indien een Inschrijfformulier is geretourneerd, krijgt de deelnemer een schriftelijk Stortingsverzoek met de (uiterlijke) stortingsdatum alsmede de betalingsgegevens van de derdenrekening van Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen. De toewijzing van de propositie zal worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

Na storting is het deelnamebedrag direct 5,0% per jaar rentedragend. De rente wordt per maand uitbetaald.



4. DUITSLAND/NOORDRIJN-WESTFALEN (NRW) EN WESEL

De Bondsrepubliek Duitsland werd op 24 mei 1949 opgericht. De Duitse economie, die was geruïneerd door de Tweede Wereldoorlog, begon al direct na de geldhervorming van 1948 weer op te bloeien. De werkloosheid daalde gestaag en in 1962 was er zelfs sprake van volledige werkgelegenheid. Deze naoorlogse periode van economische groei staat bekend als het Duitse 'Wirtschaftswunder'. Ook de betrekkingen tussen Nederland en Duitsland werden na de oorlog (mede om economische redenen) al snel weer aangehaald.

Aan het einde van de jaren '80 ging het steeds slechter met de Duitse Democratische Republiek (DDR). De ontevredenheid onder de bevolking steeg en steeds meer mensen vluchtten naar het democratische Westen. De druk op de DDR-regering werd zo groot dat uiteindelijk op 9 november 1989 de Berlijnse Muur viel. Op 3 oktober 1990 werden de beide Duitse staten herenigd. Wat volgde was een economisch aanpassingsproces dat tot op de dag van vandaag nog niet is afgerond.

Naam:	Bondsrepubliek Duitsland
Oppervlakte:	357.111 km ²
Staatsvorm:	Federale republiek
Staatshoofd:	Bondspresident Joachim Gauck (sinds 2012)
Regeringsleider:	Bondskanselier Angela Merkel (sinds 2005)
Hoofdstad :	Berlijn
Staatsstructuur:	16 gedeeltelijk soevereine deelstaten
Bevolking:	circa 80,8 miljoen, 226 inwoners per km ² (verwachting 2020 81,4 miljoen)

Economische geografie

Duitsland ligt in het centrum van Europa en heeft een gemeenschappelijke grens met België, Denemarken, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Polen, Tsjechië en Zwitserland. In het noorden grenst het land aan Noord- en Oostzee, in het zuiden aan de Alpen. De centrale ligging in Europa maakt Duitsland logistiek gezien tot een ideale locatie om alle Europese regio's te bereiken. Een groot deel van de Duitse bevolking woont in de metropoolregio's Berlijn/Brandenburg, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg, München, Rhein-Ruhr, Stuttgart en Rhein-Neckar.

Belangrijke infrastructurele voorzieningen in Duitsland zijn de internationale luchthavens van Frankfurt am Main, Düsseldorf en München, de zeehavens van Bremen en Hamburg en de haven van Duisburg, de grootste binnenvaarthaven van Europa.

Noord-Duitsland

Het noorden van Duitsland wordt gevormd door de deelstaten Nedersaksen, Hamburg, Bremen, Sleeswijk-Holstein en Mecklenburg-Voorpommeren. Traditioneel zijn de Duitse kustdeelstaten sterk op het gebied van scheepsbouw en maritieme toelevering. In Nedersaksen speelt bovendien de automobielenindustrie een grote rol.

Oost-Duitsland

Berlijn en de 'nieuwe' deelstaten Brandenburg, Saksen-Anhalt, Thüringen en Saksen vormen het oosten van Duitsland. De nieuwe deelstaten hebben sinds de eenwording grote stappen gezet op economisch gebied. In vergelijking met de situatie in de oude deelstaten is er echter nog steeds een behoorlijke inhaalslag te maken. Zo is de werkloosheid in het oosten van Duitsland nog altijd hoger dan in het westen en hebben lokale en regionale overheden te kampen met hoge schulden. Er zijn echter ook veel positieve ontwikkelingen. Zo ontwikkelt de stad Dresden zich steeds meer tot een belangrijke IT-cluster. Ook Berlijn, Erfurt en Leipzig trekken in toenemende mate nieuwe activiteiten aan, die de oude industrieën vervangen. Bovendien profiteren de oostelijke deelstaten van de verschuiving van het economisch zwaartepunt richting het oosten. Thüringen en Saksen zijn tot dusverre het meest succesvol.

Zuid-Duitsland

Beieren en Baden-Württemberg vormen het zuiden van Duitsland. Naast grote autoproducenten als BMW, Audi, Daimler en Porsche zijn hier de internationale marktleaders in de machinebouw gevestigd. Ook een groot deel van de toeleverindustrie is in Beieren en Baden-Württemberg gevestigd. Het stadje Tuttlingen met slechts circa 34.000 inwoners is het wereldwijde centrum voor medische techniek. Hier zijn meer dan 400 bedrijven in de medisch-technische sector gevestigd. De stad Freiburg is het centrum van de meet- en regeltechniek. Sinds 2000 zijn hier zo'n circa 2.600 arbeidsplaatsen in deze sector ontstaan.



West-Duitsland

Het westen van Duitsland wordt gevormd door de deelstaten Noordrijn-Westfalen, Hessen, Rijnland-Palts en Saarland. Noordrijn-Westfalen (NRW) is economisch gezien voor Nederland en ook voor Duitsland zelf de belangrijkste deelstaat. Het heeft de meeste inwoners (circa 17,8 miljoen) en genereert 21,9% van het bruto binnenlands product. Bijna alle industriële sectoren zijn in NRW vertegenwoordigd, waarbij de nadruk ligt op technologie en dienstverlening. Andere belangrijke sectoren zijn de chemische industrie, de machinebouw, de staalindustrie, de voedingsmiddelenindustrie, de elektronicabranche, de metaalverwerking, de automobielenindustrie en de papier-, uitgeverij- en drukindustrie.

Economische ontwikkeling

De Duitse economie kende in 2016 een positieve ontwikkeling. In totaal steeg de Duitse economie met 1,9%. Naast de zwakte van de eurozone kwam het tot een stijging van belangrijke afzetmarkten als China. Anders dan in Nederland zorgden de optimistisch gestemde consumenten voor veel beweging. Dankzij de recordwerkgelegenheid in Duitsland groeide de consumptie aanzienlijk.

Arbeidsmarkt

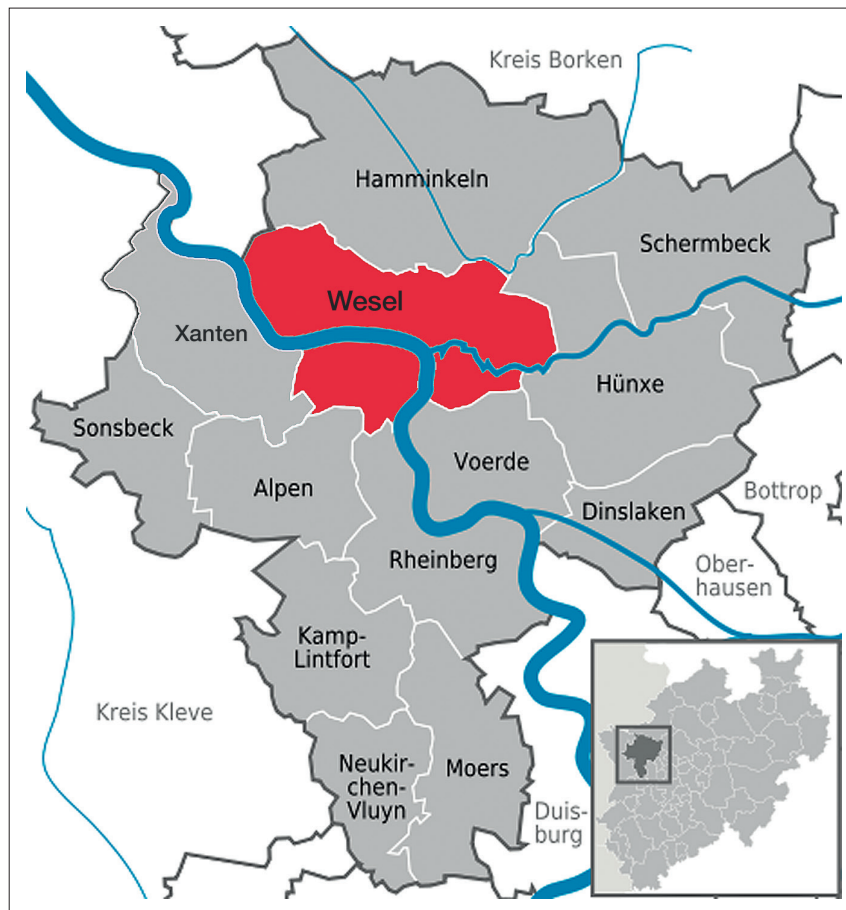
Duitsland behaalde in 2016 een historisch werkgelegenheidsrecord. Voor 2017 verwacht de Bondsregering dat de werkende bevolking gelijk zal blijven. De werkloosheid is afgenomen in 2015 van 6,7% naar 6,4% en in 2016 van 6,4% naar 6,1%. De gunstige groei- en winstvooruitzichten van de bedrijven doen niet alleen de werkgelegenheid maar naar verwachting ook de lonen stijgen. Terwijl onder de rood-groene regering van Gerhard Schröder loonmatiging vooropstond, zijn de lonen onder Angela Merkel continu gestegen en is een algemeen minimumloon van € 8,50 aangenomen. Dit heeft geleid tot duidelijk hogere inkomens voor privéhuishoudens. Het aantal vacatures is de afgelopen jaren tevens naar een recordhoogte gestegen. Sinds 1960 is de werktijd in Duitsland van 2.084 uur per jaar afgenomen naar 1.302 uur in 2016 terwijl het inkomen tussen 1960 en 2016 is gestegen van € 263 per maand naar € 3.527 per maand.



Consumptie

De Duitsers hebben in 2016 een consumptierecord gevestigd. Hogere inkomens, groeiende werkgelegenheidscijfers en lagere belastingen en sociale lasten zorgden voor koopwoede bij de burgers. Het Duitse consumptieonderzoeksbureau GfK verwacht ook voor 2017 een stijgende koopbereidheid. Vanuit consumentenperspectief is de financiële crisis overwonnen. Dat is ook te merken aan de stabiele arbeidsmarkt. De consumenten hopen op verdere loonstijging.

Volgens GfK bevinden de inkomensverwachtingen zich op het hoogste niveau sinds 14 jaar. Tegelijkertijd staat de bereidheid tot sparen op een historisch laag niveau. Lage debet- en creditrentes werken grote aankopen in de hand. Ook de toeristische sector profiteert van de positieve consumptiestemming. De Duitse export is ook in 2016 toegenomen. Deze stijging was fors hoger dan in het afgelopen jaar. De meest gewilde exportproducten waren motorvoertuigen, machines en chemische producten. Meer dan de helft van de export wordt binnen Europa afgezet. Het totale importvolume naar de Bondsrepubliek steeg in 2016 naar € 946 mld. De belangrijkste importgoederen waren minerale brandstoffen, elektrotechnische apparatuur en motorvoertuigen.



Noordrijn-Westfalen (NRW) en Wesel

Buitenlandse Investeerders investeren voor 29,9% in de economie van Nordrhein-Westfalen (NRW). Dat is hoger dan in welk ander Duits Bundesland. Meer als 18.000 internationale ondernemingen hebben NRW ontdekt en sturen hun Europese activiteiten van hieruit. Hiertoe behoren wereldconcerns als 3M, BP, Ericsson, Ford, LG Electronics, QVC, SANY, Toyota en Vodafone. NRW is Duitsland no.1 voor buitenlandse kapitaal van 196,6 miljard in 2013. In alle 16 Duitse deelstaten werd 657,7 miljard geïnvesteerd. Als men Luxemburg op basis van zijn bijzondere financiële rol buiten beschouwing laat is Nederland met 21,2% van het totaal de grootste Investeerder.



De stad Wesel (Nederlands (verouderd): Wezel) is een historische vestingstad en hoofdstad van Kreis Wesel in de deelstaat Nordrhein-Westfalen, Duitsland. Wesel ligt aan de rivier de Rijn, gelegen tussen het Ruhrgebied en de Nederlandse grens bij Bocholt. Wesel verenigt stedelijke flair met landelijke idylle. Door de veelzijdige ontspannings- en vrije tijdsmogelijkheden, een verscheidenheid aan cultuur alsmede uitgebreide shopping mogelijkheden is Wesel voor de regio een aantrekkelijke doel voor uitstapjes. De stad telt circa 63.000 inwoners.

Historie

Begin van de 12de eeuw viel Wesel, die zich door de ligging aan de Rijn en Lippe inmiddels ontwikkeld had tot een belangrijke overslagplaats, onder het territorium van de Graaf van Kleve.

Wesel heeft sterke historische banden met Nederland. Tijdens de tachtigjarige oorlog bij de inname van Wesel (1629) werd de stad door de Nederlanders bevrijd van de Spaanse bezetting.

De stad kende dan ook een groot aantal protestants Nederlandse vluchtelingen die voor de Spaanse vervolgingen waren gevlucht.



Het wapen van de stad Wesel toont een rood veld met een zilveren hartschild, dat met drie naar rechts springende zilveren wezels omringd wordt. Het Hartschild verwijst naar het ruiterschild van de hertog van Kleef. De wezel is een wapenteken dat de stad reeds in de 13de eeuw gebruikt en beeld de naam van de stad uit.

Op 12 juli 1642 vond in Wesel een kruitramp plaats. Een koetsier maakte met zijn kar een vrachtrit met niet afgedekte kruitvaten. Toen de hoefijzers van het paard over de straatstenen schraapten, sprongen vonken over op de gevaarlijke lading. De lading ontplofte, waarbij de koetsier en enkele omstanders om het leven kwamen. De ontploffing veroorzaakte aanzienlijke schade aan de omringende huizen, waarvan daken en ramen zwaar beschadigd raakten.

De stad Wesel wordt soms geassocieerd met het echo-grapje “Wie is de burgemeester van Wesel? - Ezel”, dat ook in het Duits bestaat (“Wie heißt der Bürgermeister von Wesel?”). De stad heeft hierop ingespeeld door overal in de stad beelden van de “Esel von Wesel” te plaatsen, vaak in exotische kleuren geschilderd. De echospreuk werd oorspronkelijk in de 19e eeuw geroepen vanaf schepen op de Rijn bij het passeren van de rots Loreley met zijn heldere echo, en had betrekking op de naast de Loreley gelegen stad Oberwesel, die ook Wesel werd genoemd.

Economie

Door de centrale ligging in het Europese metropoolgebied Rijn-Ruhr, aan de beide oevers van de Rijn alsmede dicht aan de Nederlandse grens, is de regio Wesel zeer attractief als vestigingsgebied speciaal voor de logistieke bedrijven. De chemische industrie is met Altana Chemie, BYK Chemie, LGC Standards (Promochem) en Oxiod sterk vertegenwoordigd. Keramag is een bekende fabrikant van sanitair. Wesel is voor de NAVO het reguliere Duitse leger een vestigingsplaats. In de Schill kazerne is onder andere het Duitse deel van het 1^{ste} NATO Signal Battalion gestationeerd. Wesel kent een muziek- en kunstschool, een studiecentrum van de universiteit van Hagen en een hoge school voor economie en management.



5. LOKALE WONINGMARKT

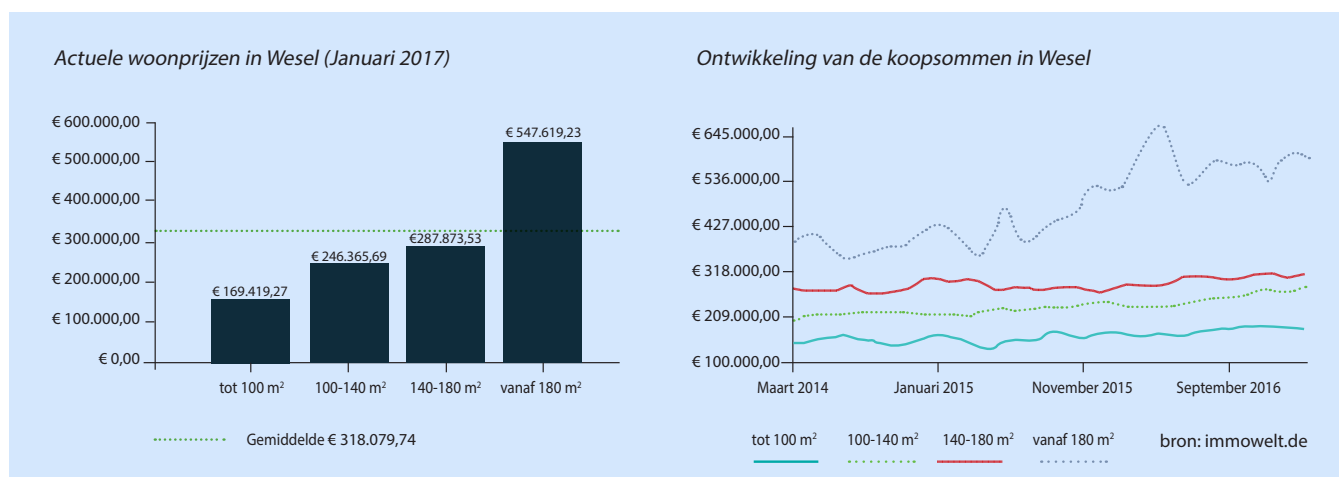
Het aantal inwoners van Wesel is licht stijgende, thans circa 63.000 inwoners. De gezinsverdunding (minder bewoners per woning) zal de komende jaren nog met 10% toenemen waardoor de vraag naar woningen zal toenemen en tevens zal de trek van het platteland naar de stad de huurprijzen licht doen stijgen.

Ook zoeken veel inwoners van Wesel nieuwe woningen die voorzien van zijn het modernste comfort en die tevens energiezuinig zijn, zodat dit niet alleen voordelen heeft voor het milieu maar ook voor hun netto-inkomen. De koopsommen van woningen stegen van 2014 naar 2016 licht, waarbij de prijzen van de grotere woningen duidelijk met maar liefst 38% stegen.

De lokale huur-baarometer (officiële Mietspiegel van de stad Wesel) die elke 3 jaar wordt geactualiseerd en gepubliceerd, steeg voor woningen in deze categorie van € 9,81 per m² in 2011 naar € 10,71 per m² in 2015. De huur mag maximaal 20% boven de Mietspiegel worden vastgesteld.

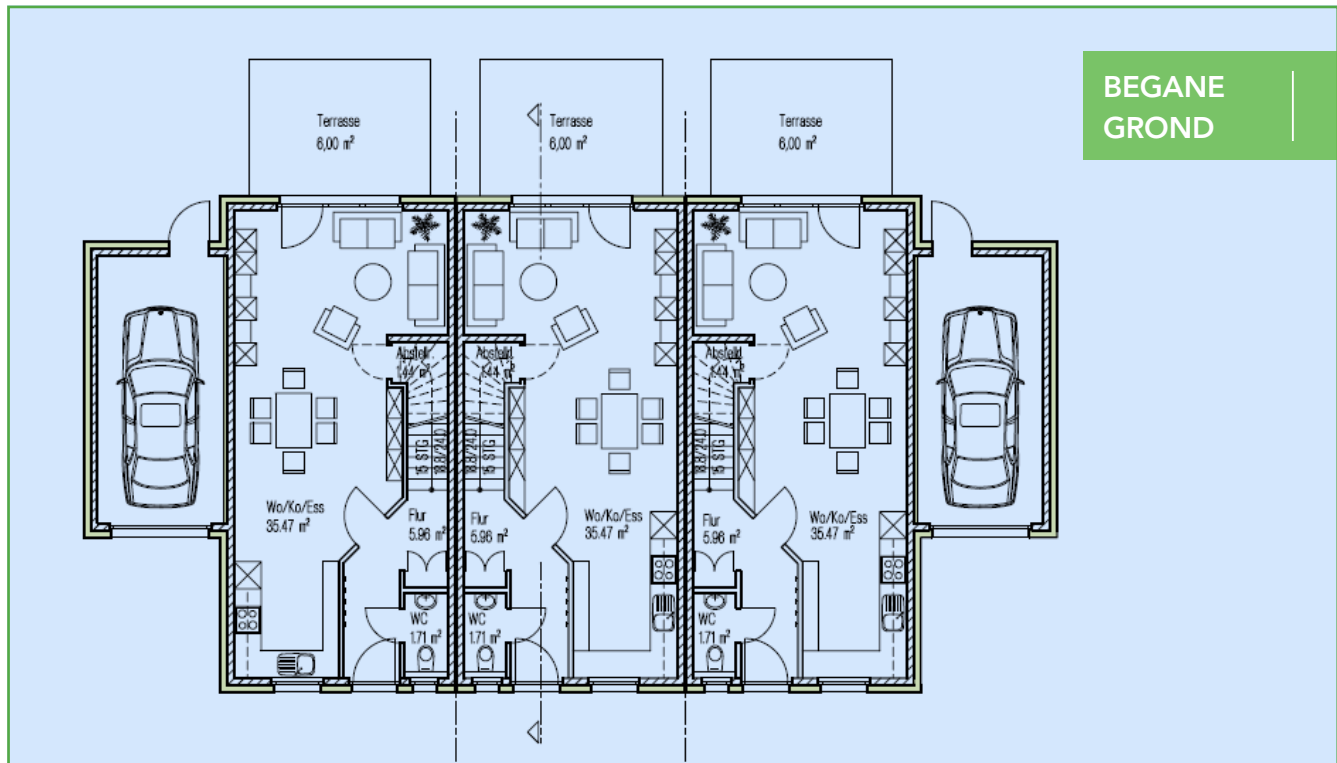
Steeds meer Duitsers zijn bereid om een groter deel van hun inkomen te besteden aan wonen wat eveneens een opwaartse druk op de woningmarkt veroorzaakt.

Wesel geldt als een stad met gemiddelde huren. De regering wil in Wesel de huurverhogingen remmen door de verhogingen te beperken tot 15% per 3 jaar.



6. HET VASTGOED

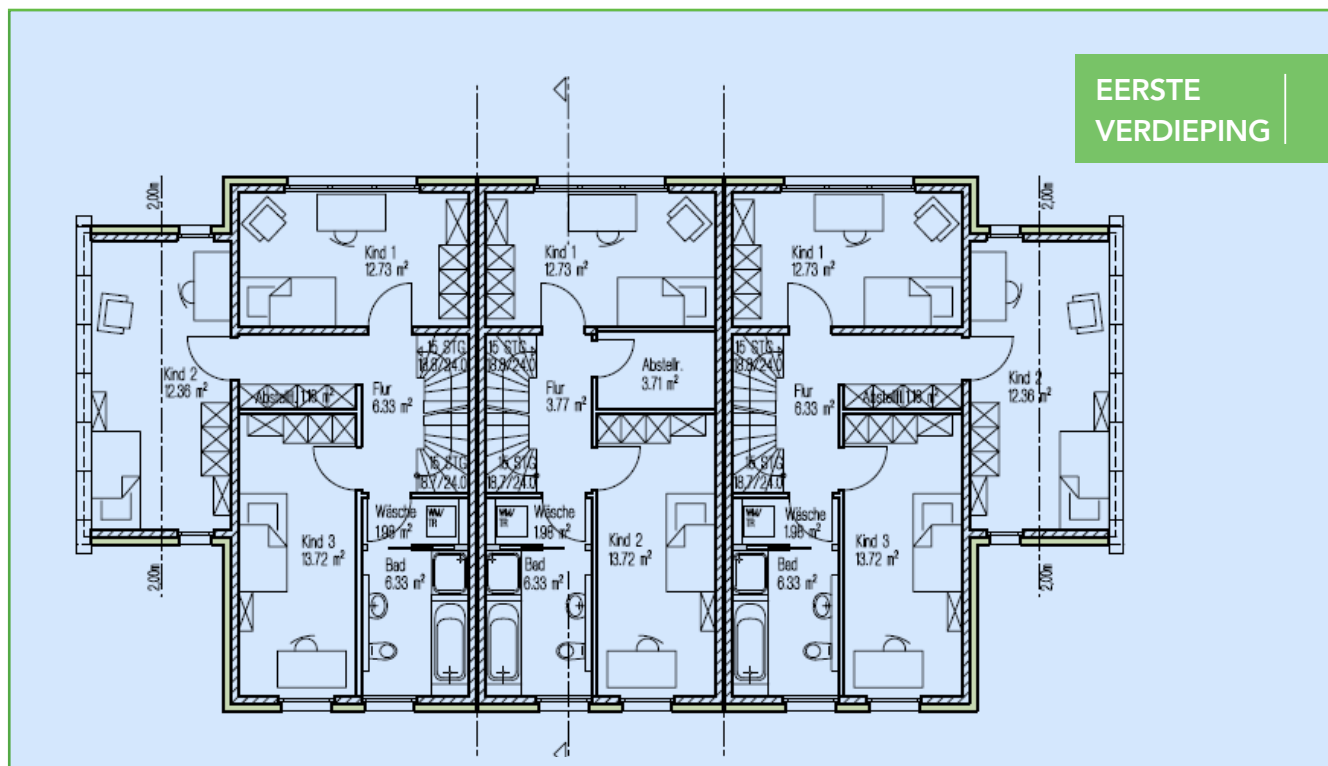
Op het terrein van de voormalige Reitzensteinkaserne zijn de 13 eengezinswoningen gerealiseerd. De oplevering vond plaats in maart 2015. Het gebied omvat monumentale gebouwen die gerenoveerd zijn ten behoeve van koop- en huurwoningen. Eveneens bevindt zich in het gebied een senioreninstelling. Veel oud groen en waterpartijen vormen een fraai decor voor de nieuwe woningen. De levendige binnenstad van Wesel is met openbaar vervoer of te fiets in korte tijd bereikbaar. Alle woningen zijn verhuurd aan de Bundesrepubliek Deutschland ten behoeve van Britse officieren en hun familie.



De woningen zijn gerealiseerd aan de Friedenstraße 82 a t/m n en bestaan uit tussen- en hoekwoningen. De woningen hebben op de begane grond een royale hal met garderobekast, een gastentoilet alsmede een ruime woonkamer met een open luxe keuken met koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, halogeen kookgedeelte met oven, enz.



De woonruimte beschikt over een eetgedeelte met aansluitend het zitgedeelte verbonden met de grote schuifpui naar het terras en de tuin. De hoekwoningen hebben een garage die tevens als tuinberging kan dienen. Verdere bergruimte bevindt zich onder de fraaie houten trap die naar de eerste verdieping gaat.



Op de eerste verdieping is naast de twee slaapkamers, een badkamer gesitueerd. De luxe badkamer omvat een toilet, wastafel, bad en aparte douche. Tevens is er een aparte was- en opslagruimte.

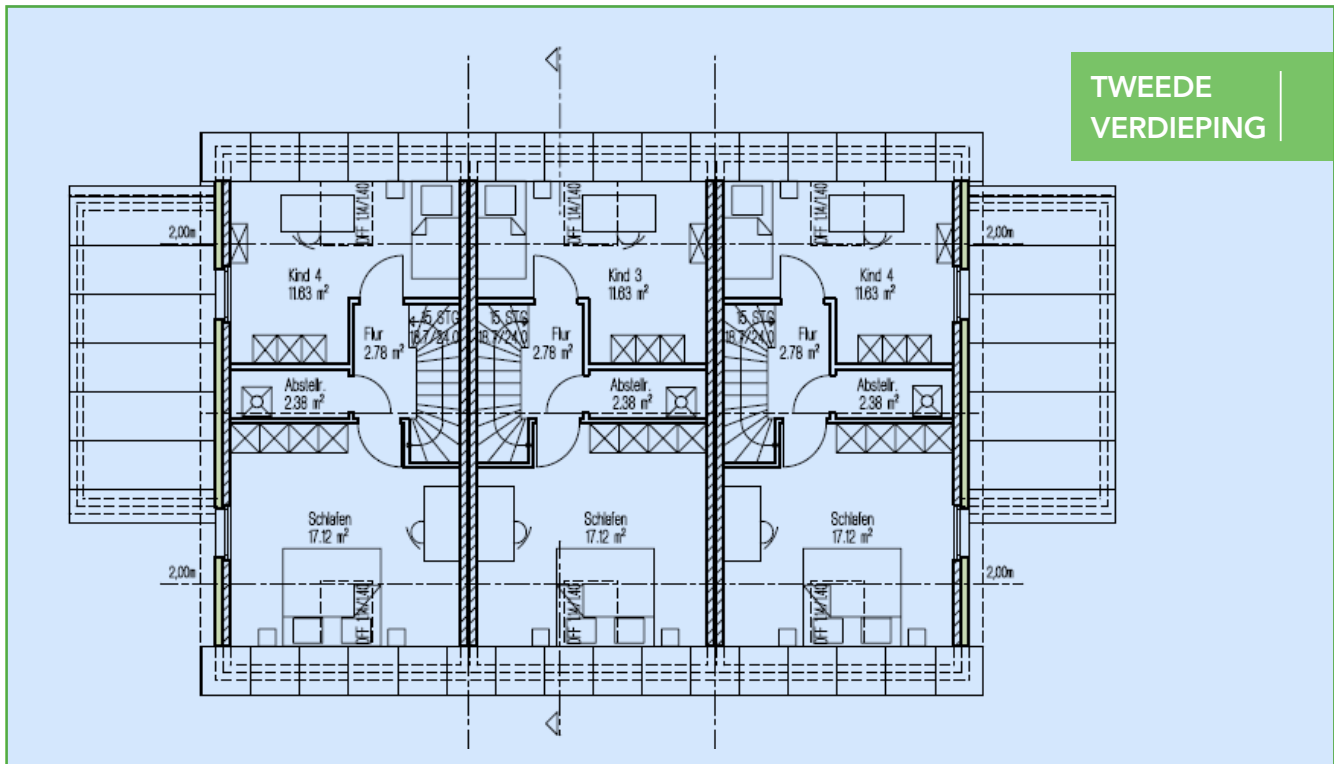


De hoekwoningen hebben boven de garage nog een extra grote slaapkamer. Via de trap komt men op de dakverdieping met nog eens twee slaap- en of werkkamers en een ruim berghok.

Alle woningen zijn voorzien van uitgebreide gevel-, vloer- en dakisolatie alsmede zonnepanelen gekoppeld aan een warmwaterboiler. De kozijnen hebben een draai-kiepsysteem, aan alle ramen op de begane grond zijn rolluiken aangebracht, de woning heeft gestucte en behangen wanden en een speciaal centraal gecontroleerd brandmeldsysteem. Extra dikke-, brand- en inbraakveilige deuren zijn in het gehele huis gemonteerd. Een geavanceerd centraal antenne- en internetsysteem zorgt ervoor dat de gehele wereld op het beeldscherm kan verschijnen.

De tuinen zijn voorzien van een kinderveilig hekwerk en in elke tuin is een tuinhuis geplaatst.

De huurder heeft vele extra voorzieningen laten aanbrengen die ten goede komen aan kwaliteit van de woningen.



De servicekosten kunnen laag worden gehouden door toepassing van de laatste standaard op het gebied van wand-, vloer- en gevelisolatie, zonnepanelen, enz. De Energiemeting conform EnEV § 16 ff heeft een waarde gegeven van 47 kWh voor een tussenwoning en 60 kWh voor een hoekwoning. De energiekosten worden door de huurder rechtstreeks aan de leveranciers betaald. Alle overige servicekosten worden aan de huurder doorberekend.

De woningen hebben een basishuur van € 8,41 per m² per maand alsmede € 30,00 voor het parkeren. Het woonoppervlakte varieert van 118 tot 139 m². De totale huur bedraagt € 187.080,00 per jaar.

7. FINANCIËN

Investing en financiering

De Objecten wordt aangekocht door de Objectvennootschap Amadeus German Wesel Fund GmbH. In de onderstaande tabel is de opstelling van de totale investering weergegeven. De aankoop van de Objecten wordt gefinancierd door middel van een bancaire lening van Volksbank Niederrhein eG en een Crowdstate Lening.

De rente over de bancaire lening wordt per maand achteraf betaald. De hypothecaire geldlening is 'non-recourse' van aard. Dat betekent dat bij eventuele tekorten de hypotheekbank uitsluitend verhaal heeft op het vastgoed en de daaruit voortvloeiende inkomsten als onderpand.

Banken hanteren een LTV (Loan-to-Value) en ICR (Interest Coverage Ratio). De LTV is de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van het vastgoed alsmede de beschikbare liquiditeiten. Als de LTV hoger ligt dan in het convenant met de bank opgenomen, dan zullen maatregelen moeten worden getroffen om voor de einddatum van de financiering weer binnen de overeengekomen LTV te komen. De ICR is de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de rentekosten op de financiering. Indien de ICR lager is dan dient de initiatiefnemer eveneens een plan te maken. In de cashflow/exploitatie prognose zijn beide verhoudingen opgenomen en voldoen ruimschoots aan reguliere bancaire eisen.

Investing

INVESTERING		
Koopsom		€ 3.300.000
Extra uitvoering (keuken, enz.)		€ 100.000
Overdrachtsbelasting	6,50%	€ 214.500
Acquisitiekosten	1,00%	€ 33.000
Taxatiekosten		€ 3.000
Notaris en kadaster		€ 22.110
Niet verrekenbare btw		€ 8.903
TOTALE AANKOOP		€ 3.681.513
Projectkosten		€ 224.572
Notariële hypotheekakte		€ 8.160
Oprichtingskosten		€ 2.000
Niet verrekenbare btw		€ 47.302
Liquiditeitsreserve		€ 36.452
Totale kosten		€ 318.487
TOTALE INVESTERING		€ 4.000.000
HYPOTHEEK	60%	€ 2.400.000
CROWDESTATE	40%	€ 1.600.000

Met betrekking tot de investeringstabel volgt hieronder de toelichting.

De **koopsom van de Objecten** is het bedrag dat aan de verkopende partij wordt voldaan. De **overdrachtsbelasting** in de deelstaat Noordrijn-Westfalen (NRW) bedraagt 6,50% van de koopsom.

De **acquisitiekosten** hebben betrekking op de vooraf gemaakte kosten inzake de selectie en de beoordeling van de Objecten, het voeren van de onderhandelingen over de aankoop en de kosten van externe deskundigen.

De **taxatiekosten** betreffen de kosten van de externe taxateur.

Notaris en kadaster betreffen de kosten die de notaris in rekening brengt voor de begeleiding bij de overdracht van het onroerend goed alsmede de inschrijvingskosten in het Duitse kadaster.

De **projectkosten** zijn alle kosten die toebehoren aan de makelaar, juridische en fiscale adviezen en de marketing.

De **notariële hypotheekakte** zijn de kosten van het transporteren van de hypotheek.

De **oprichtingskosten** bestaan uit de kosten voor het oprichten van de betrokken entiteit (Amadeus German Wesel Fund GmbH).

Bij woningen vindt geen verrekening van Nederlandse of Duitse BTW plaats, terwijl op een aantal kosten de **omzetbelasting** wordt berekend. Deze BTW dient te worden gezien als een kostenpost.

De post **liquiditeitsreserve** bij aanvang van het project geldt als het werkkapitaal waarmee lopende uitgaven gedaan kunnen worden.

De **hypotheek** van Volksbank Niederrhein eG is basis van een annuïteit met een vaste rente (10 jaar) en een oplopende aflossing van 2% tot 2,4% in het tiende jaar. De hypothecaire lening is gebaseerd op een looptijd van 36 jaar. In de cashflow/exploitatie prognose is de aflossing en rente opgenomen alsmede het verloop van de lening.

Openingsbalans

Het investeringsoverzicht leidt tot de volgende pro forma openingsbalans van Amadeus German Wesel Fund GmbH.

ACTIVA		PASSIVA	
Immateriële vaste activa	€ 282.035	Langlopende schulden	
Beleggingen		Crowdstate Lening	€ 1.600.000
Onroerend goed	€ 3.681.513	Volksbank Niederrhein eG lening	€ 2.400.000
Overige activa			
Liquide middelen	€ 36.452		
TOTAAL ACTIVA	€ 4.000.000	TOTAAL PASSIVA	€ 4.000.000

Exploitatieprognose

De oplevering was in het voorjaar van 2015. De BIMA (Bundesrepublik Deutschland) heeft een 5 jarig huurcontract gesloten met telkens een verlengingsoptie van 5 jaar. De tweede aansluitende huurperiode van 5 jaar (tot 28.02.2025) is door de bouwer Tecklenburg gegarandeerd.

De weergave op de volgende bladzijde betreft de geprognosticeerde exploitatie over een beschouwingsperiode van 5 jaar.

Cashflow/exploitatieprognose

JAAR		1	2	3	4	5
Maand		12	12	12	12	12
Indexering		0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Huurinkomsten		€ 187.080	€ 187.080	€ 187.080	€ 201.111	€ 205.788
Leegstand	0,00%	-	-	-	-	-
Netto huur		€ 187.080	€ 187.080	€ 187.080	€ 201.111	€ 205.788
Uitgaven						
Servicekosten	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	1,00%	€ 1.871	€ 1.871	€ 1.871	€ 2.011	€ 2.058
Asset-/ property-management	1,14%	€ 2.141	€ 2.141	€ 2.141	€ 3.264	€ 3.638
Beheervergoeding Crowdestate	0,95%	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200
Beheervergoeding Leningnemer	3,00%	€ 5.612	€ 5.612	€ 5.612	€ 6.033	€ 6.174
Niet verrekenbare btw		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgaven totaal		€ 24.825	€ 24.825	€ 24.825	€ 26.508	€ 27.070
Netto huur %		13%	13%	13%	13%	13%
Exploitatieresultaat		€ 162.255	€ 162.255	€ 162.255	€ 174.603	€ 178.718
Rentelasten						
Rente Volksbank Niederrhein eG	1,75%	€ 41.700	€ 40.800	€ 39.900	€ 39.000	€ 38.100
Rente Investeerdere Crowdestate	5,00%	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000
Rentelasten totaal		€ 121.700	€ 120.800	€ 119.900	€ 119.000	€ 118.100
Saldo resultaat		€ 40.555	€ 41.455	€ 42.355	€ 55.603	€ 60.618
Aflossing Volksbank Niederrhein eG	2,00%	€ 48.300	€ 49.200	€ 50.100	€ 51.000	€ 51.900
Liquiditeitsontwikkeling		- € 7.745	- € 7.745	- € 7.745	€ 4.603	€ 8.718
Saldo liquiditeitsreserve		€ 28.707	€ 20.963	€ 13.218	€ 17.821	€ 26.539
Hypotheek Volksbank Niederrhein eG	€ 2.400.000	€ 2.351.700	€ 2.302.500	€ 2.252.400	€ 2.201.400	€ 2.149.500
Hypotheek Crowdestate	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000
Vastgoedwaarde	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.683.333	€ 3.740.000

Met betrekking tot de cashflow/exploitatieprognose tabel volgt de toelichting.

Huurinkomsten, zijnde de huren uit de lopende huurcontracten, zijn berekend op basis van een huurstijging van 10% per vijf jaar, na oplevering.

Onderhoudskosten, teneinde het vastgoed in optimale staat te houden, worden gelet op het feit dat het om nieuwbouw gaat en de aanwezigheid voor de eerste tien jaar van een volledige onderhoudsgarantie. De 1,0% van de huurinkomsten is geprognosticeerd op basis van de ervaringsgegevens.

Het Nederlandse **Asset-/property-management** Amadeus Capital B.V., de initiatiefnemer van de Objectvennootschap, ontvangt 1,14% vergoeding over de huurinkomsten.

Beheervergoeding Crowdestate bedraagt 0,95% over de Crowdestate Lening.

Beheervergoeding Leningnemer, 3% over de huurinkomsten, betreft de te maken kosten voor het opstellen en samenstellen van de jaarrekening, nieuwsbrieven en onkostenvergoedingen voor het bestuur van de Leningnemer.

Voor de **hypotheekrente** is gerekend met een financiering in euro's. Het rekenrentepercentage van 1,75% is op basis van de huidige rentestanden realistisch te noemen. De rente is gefixeerd voor een periode van 10 jaar.

De hypotheek is annuïtair waardoor de kapitaalslasten over een periode van 10 jaar gelijk zijn. In deze annuïteit is een oplopende aflossing beginnend met 2% opgenomen. Als zekerheden aan de bank zullen zowel een eerste hypothecaire inschrijving verstrekt worden evenals de stille overdracht (Abtretung) van de huurpenningen van de panden.

Afschrijvingen zijn niet opgenomen in het exploitatieoverzicht omdat afschrijvingen niet als kasstroom worden aangemerkt.

De **vaste rente** voor de Investeerders bedraagt 5,0% per jaar. De rente wordt per maand achteraf uitgekeerd.

Na verkoop van het vastgoed wordt de Crowdestate Lening afgelost. Verkoop zal geschieden middels verkoop van de Objecten aan een institutionele of particuliere belegger dan wel door de woningen als belegging aan regionale vermogende particulieren te verkopen. Als alternatief kan de Objectvennootschap de Crowdestate Lening herfinancieren. Bij de verkoopprognose wordt rekening gehouden met een verouderingsfactor en de geschatte actuele huurinkomsten. De verwachting is dat de verkoopsom voldoende is om de nominale waarde van de Crowdestate Lening terug te betalen.



8. JURIDISCHE- EN FISCALE ASPECTEN

Algemeen

Alvorens in te gaan op de juridische structuur wordt eerst een verduidelijking gegeven op de wijze van inrichting van deze structuur. Een deelnemer aan de Crowdestate Publieksfinanciering wordt deelnemer nadat de betaling op de genoemde notariële derdenrekening van zijn/of haar deelname is ontvangen.

Structuur

Het opgehaalde bedrag via Crowdestate wordt vrijgegeven aan Amadeus German Wesel Fund GmbH die met deze middelen en de bancaire lening de 13 nieuwe eengezinswoningen aankoopt. Vervolgens ontvangt Amadeus German Wesel Fund GmbH huur, betaalt hiermede de vastgoedkosten en de bank en voldoet de betalingsverplichtingen aan de Investeerders van Crowdestate.

De Crowdestate Lening van het Amadeus Wesel Fund GmbH wordt achtergesteld middels een zogenaamde Rangrücktrittserklärung. Deze achterstelling is een gebruikelijke eis van de Duitse banken. Hierdoor ontstaat voor de bank garantievermogen (eigen kapitaal) waardoor de kans op een negatief eigen vermogen afneemt.

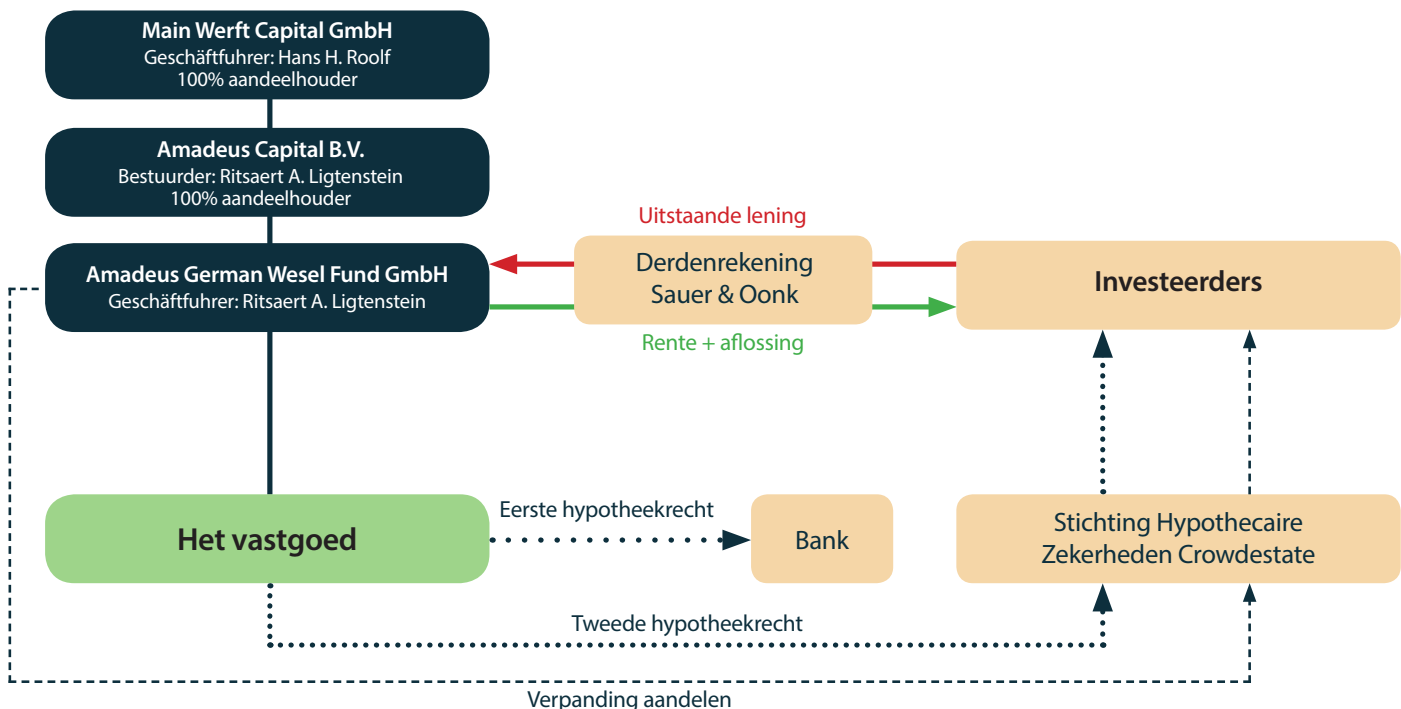
Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate

Om de belangen van de Investeerders te waarborgen is de Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate opgericht. Deze onafhankelijke Stichting heeft als doelstelling de hypothecaire zekerheden van een project te waarborgen ten gunste van de Investeerders. Het hypotheekrecht wordt ingeschreven op naam van deze Stichting.

Derdenrekening Sauer & Oonk Adviseurs en Notarissen

Alle gelden lopen via een onafhankelijke derdenrekening in beheer van de notaris. Pas wanneer onder meer het hypotheekrecht is ingeschreven worden de gelden vrijgegeven. Ook de rente en aflossing worden via deze derdenrekening uitgekeerd.

Juridische structuur



Verslaglegging

Uiterlijk 31 mei van het boekjaar maakt de Objectvennootschap een jaarverslag, met balans en een winst- en verliesrekening, op over het afgelopen boekjaar. De jaarrekeningen zullen worden samengesteld door een externe accountant en zal binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar aan Crowdestate worden toegestuurd.

Waarderingsgrondslagen

De Objecten zal ten behoeve van de jaarrekening jaarlijks worden gewaardeerd op basis van de marktwaarde. Overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Alle waarderingsgronden geschieden in euro's. De waarderingsgrondslagen gelden zowel voor de prognose als voor de financiële verslaglegging.

Fiscale aspecten

De informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht op het moment van het schrijven van dit Informatiememorandum en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Uitgangspunt is dat Investeerders in Nederland woonachtige particulieren zijn, die de deelname aan de Crowdestate Lening tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in box 3 kunnen rekenen. De fiscale posities zijn niet uitputtend beschreven. De informatie is van algemene aard en het overzicht vormt geen advies over de specifieke persoonlijke situatie van de Investeerder. Potentiele Investeerders aan de onderhandse lening, wordt geadviseerd overleg te voeren met de eigen fiscaal adviseur.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop evenals bij een latere verkoop van de Objecten is overdrachtsbelasting verschuldigd.

De entiteiten

De Objectvennootschap is in Duitsland gevestigd en zal voor de Duitse belastingheffing worden aangemerkt als een belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting.

Particulieren

U betaalt belasting over een deel van uw vermogen, de zogenoemde grondslag sparen en beleggen. Dat is de waarde van uw vermogen op 1 januari van het jaar waarover u aangifte doet, min uw heffingvrij vermogen. In 2017 verandert de berekening van de belasting die u moet betalen over uw vermogen. Er zijn 3 vermogensschijven. De belastingdienst gaat ervan uit dat u meer voordeel hebt over uw vermogen als dat vermogen groter is. Bij iedere volgende vermogensschijf gebruiken ze daarom een hoger percentage om dat voordeel te berekenen. Verder gaat het heffingvrij vermogen omhoog naar € 25.000 per persoon.

Rechtspersonen

Indien u als Investeerder deelneemt middels een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon, wordt het totale rendement van uw onderneming aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen. In 2017 bedraagt het tarief 20% voor de eerste € 200.000 en 25% over het deel hierboven.

Erf- en Schenkbelasting

Bij het overlijden van de Investeerder (natuurlijk persoon), wordt de lening in de heffing van de Nederlandse erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. Het tarief en een mogelijke toepassing van een vrijstelling is afhankelijk van de desbetreffende situatie.

9. DEFINITIES EN INTERPRETATIES

De hierna gedefinieerde begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit Informatiememorandum, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend. Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

Aflossingsdatum

De datum waarop de Leningnemer de hoofdsom en andere eventuele uitkeringen zal terugbetalen.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam.

Bemiddelingskosten

De 0,90% aan eenmalige kosten die bij elke Investeerder in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van deelname.

Crowdestate

Crowdestate B.V. een besloten vennootschap naar Nederlands recht statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudende aan de Fatimastraat 1 te Breda.

Crowdestate Lening

Elke door Leningnemer aan te trekken Crowdestate Lening die via en/of met gebruikmaking van de Crowdestate Website tussen Leningnemer en Investeerders tot stand komt.

Crowdestate Voorwaarden

De voorwaarden die van toepassing zijn op de Crowdestate Lening, bestaande uit Crowdestate Leningsvoorwaarden, Parallele Schuldovereenkomst en Gebruikersvoorwaarden Leninggever.

Crowdestate Website

Het digitale platform van Crowdestate, bereikbaar via www.crowdestate.nl.

ICR (Interest Coverage Ratio).

De ICR is de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de rentekosten op de financiering.

ICR (Interest Coverage Ratio).

De ICR is de verhouding tussen de netto huurinkomsten en de rentekosten op de financiering.

Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum, inclusief de bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen documenten, is de juridische basis en voorwaarden van een deelname aan de Crowdestate Lening.

Inschrijfformulier

Indien een Investeerder per Inschrijfformulier wilt deelnemen kan een origineel exemplaar, na invulling en ondertekening, samen met de Investeerderstoets te worden gestuurd aan: Crowdestate B.V., Fatimastraat 1, 4834 XT Breda, Nederland.

Investeerder

Een deelnemer aan de Crowdestate Lening. Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen deelnemen.

Investeerderstoets

Dit is een vereiste vanuit de AFM en dient voor deelname ingevuld te worden. Dit kan ook via de Crowdestate Website.

Leningnemer

De Leningnemer van de Crowdestate Lening is Amadeus German Wesel Fund GmbH, een besloten vennootschap naar Duits recht statutair gevestigd te Frankfurt am Main en kantoorhoudende aan de Weg der Verenigde Naties 1 te Utrecht.

Liquiditeit / Liquiditeitsreserve

De liquiditeit geeft aan in welke mate een onderneming haar lopende betalingsverplichtingen kan voldoen.

LTV (Loan-to-Value)

De LTV is de verhouding tussen de uitstaande financiering en de waarde van het vastgoed alsmede de beschikbare liquiditeiten.

Non-recourse

Betreft de conditie van de hypothecaire lening dat de hypotheekbank alleen gerechtigd is tot het vastgoed en niet tot de deelnemers aan de Crowdestate Lening.

Objecten

De 13 nieuwe eengezinswoningen met garages en parkeerplaatsen waarin wordt belegd.

Objectvennootschap

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin de Objecten is ondergebracht.

Rangrücktrittserklärung

Een verklaring aan de bankinstelling waardoor de Crowdestate Lening achtergesteld wordt.

Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate (Stichting)

De Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate oftewel de Stichting die ten behoeve van de gezamenlijke deelnemers in de Crowdestate Publieksfinanciering optreedt als zekerhedenagent en belangenbehartiger.

Stortingsverzoek

Een schriftelijk verzoek van Crowdestate tot storting van de gelden in verband met de deelname aan de Crowdestate Lening.

Wft

Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van dit Informatiememorandum, evenals eventuele toekomstige wijzigingen.



Bijlage 1: Accountantsverklaring



Aan: Amadeus German Wesel Fund GmbH

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit informatiememorandum (hoofdstuk 7) opgenomen 5-jaars prognose en projecties van Amadeus German Wesel Fund GmbH, Frankfurt am Main, de uitgevende instelling, beoordeeld. Deze prognose en projecties zijn opgesteld in het kader van een voorgenomen onderhandse plaatsing van een 5-jarige obligatielening. De prognose en projecties, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van Amadeus German Wesel Fund GmbH in haar hoedanigheid van initiatiefnemer van het vastgoedfonds. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose en de projecties te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, "Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie". De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de initiatiefnemer, Amadeus German Wesel Fund GmbH, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd kan, als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose en de projecties in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose en de projecties. Naar ons oordeel zijn de prognose en de projecties op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals te hanteren in de jaarrekening van Amadeus German Wesel Fund GmbH, in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose en de projecties, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen.

De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in gebruik (en verspreidingskring)

De prognose, projecties en ons onderzoeksrapport daarbij zijn uitsluitend opgesteld ten behoeve van het informatiememorandum van 13 maart 2017 en zijn uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep, investeerders die zijn geïnteresseerd in de aankoop van obligaties van Amadeus German Wesel Fund GmbH, en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Horlings Accountants & Belastingadviseurs B.V.

W.J.M. Smeets RA

Amsterdam, 13 maart 2017

Bijlage 2: Bijzondere Voorwaarden Leningnemer

BIJZONDERE VOORWAARDEN LENINGNEMER

in verband met de Crowdestate Publieksfinanciering van:

AMADEUS GERMAN WESEL FUND GMBH
(statutair gevestigd te Frankfurt am Main)
("Leningnemer")

De datum van dit document ("Bijzondere Voorwaarden Leningnemer") is 13-02-17.

Deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer dienen te worden gelezen in samenhang met de door Crowdestate B.V. ("Crowdestate") opgestelde en vastgestelde en op haar website (www.crowdestate.nl) ("Crowdestate Website") gepubliceerde "Crowdestate Leningsvoorwaarden Publieksfinanciering" (datum: 10 augustus 2016) ("Crowdestate Leningsvoorwaarden"). Termen in deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals bepaald in Crowdestate Leningsvoorwaarden, tenzij expliciet anders aangegeven in deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer.

Op de Lening die via en/of met gebruikmaking van de Crowdestate Website totstandkomt tussen Leninggever en Leningnemer in het kader van de Crowdestate Publieksfinanciering van Leningnemer zijn de in deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer opgenomen bepalingen van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer moeten echter altijd worden gelezen in samenhang met de bepalingen van de Crowdestate Leningsvoorwaarden alsmede met de bepalingen van de Parallele Schuld Overeenkomst tussen Crowdestate, de Stichting, Leningnemer en de Crowd, die ook van toepassing zijn en waaraan Leninggever gebonden is indien de Crowdestate Publieksfinanciering van Leningnemer doorgang vindt. De Parallele Schuld Overeenkomst verklaart de aard en de mate van de rechten van de Crowd, Leninggever daaronder begrepen. Door Inschrijving stemt Leninggever er mee in dat zijn of haar 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. De uitoefening door en positie van de Stichting is – bij wijze van bewind – een eigenschap van de vordering van Leninggever uit hoofde van de door hem of haar verstrekte Lening en berust uitdrukkelijk niet op vertegenwoordiging, volmacht of (overeenkomst tot) lastgeving. De Stichting zal de rechten zelfstandig uitoefenen ten behoeve van de gehele Crowd, Leninggever daaronder begrepen, zoals nader bepaald in de Parallele Schuld Overeenkomst.

Indien de inhoud van deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer strijdig is aan de inhoud van de Crowdestate Leningsvoorwaarden, dan zullen de bepalingen uit deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer in de verhouding tussen Leninggever en Leningnemer prevaleren.

Volledige informatie over de Lening kan alleen worden verkregen door zorgvuldige bestudering van zowel de Propositie zoals gepubliceerd op de Crowdestate Website als deze Bijzondere Voorwaarden Leningnemer, de Crowdestate Leningsvoorwaarden en de Parallele Schuld Overeenkomst. Leninggever wordt uitdrukkelijk geadviseerd een en ander goed door te lezen, alvorens via de Crowdestate Website over te gaan tot Inschrijving en een Lening te verstrekken aan Leningnemer. Door Inschrijving doet Leninggever een aanbod aan Leningnemer tot het verstrekken van een Lening, dat na Aanvaarding door of namens Leningnemer leidt tot een overeenkomst tussen Leninggever en Leningnemer inzake de Lening.

ALGEMEEN

Leningnemer

Amadeus German Wesel Fund GmbH, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Duits recht, statutair gevestigd te Frankfurt am Main en kantoorhoudende aan de Weg der Verenigde Naties 1, 3527 KT Utrecht, Nederland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer HRB 105525.

Stichting

Stichting Hypothecaire Zekerheden Crowdestate, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Breda en

kantoorhoudende aan de Fatimastraat 1, 4834 XT Breda, Nederland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64687279.

Crowdestate Leningsvoorwaarden

De Crowdestate Leningsvoorwaarden (datum: 10 augustus 2016) zijn van toepassing op de Lening.

Parallele Schuld Overeenkomst

Het concept van de Parallele Schuld Overeenkomst is gedurende de periode van Inschrijving gepubliceerd op de Crowdestate Website en een kopie van de ondertekende Parallele Schuld Overeenkomst is vanaf de Verstrekingsdatum kosteloos opvraagbaar bij Crowdestate.

HET OBJECT

Beschrijving van het Object

Het Object Nieuwe eengezinswoningen betreft een 13-tal grondgebonden woningen (incl. bijbehorende garages en parkeerplaatsen) met eigen ondergrond en erf, gelegen aan de Friedenstraße 82a-c en 82e-n, 46485 Wesel, Duitsland. De woningen zijn in 2015 opgeleverd.

Status van het Object

Het betreffen bestaande huurwoningen, welke momenteel volledig zijn verhuurd aan Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) zijnde de Bondsrepubliek Duitsland.

Andere financiers en/of hypotheekgerechtigden

Naast de Lening welke via Crowdestate tot stand komt wordt er een hypotheek verstrekt door Volksbank Niederrhein eG.

CROWDESTATE PUBLIEKSFINANCIERING EN INSCHRIJVING

Bestedingsdoel

De (netto) opbrengst van de Crowdestate Publieksfinanciering zal door Leningnemer met inachtneming van artikel 2 van de Crowdestate Leningsvoorwaarden worden aangewend, overigens pas nadat door Leningnemer is ingezet c.q. een beroep is gedaan op de bankfinanciering, als volgt:

1. Voor een deel van de aankoop van 13 woningen met bijbehorende garages en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de Friedenstraße 82a-c en 82e-n te Wesel, Duitsland en bekend bij de gemeente Wesel onder de perceelnummers uit het Grundbuch, blad 3912, Flur 52: 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1114, 1115, 1117, 1118, 1119, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128 en 1129 met de totale aankoopkosten ad EUR 3.681.513 (zegge driemiljoen zeshonderd eenentachtigduizend vijfhonderddertien euro).
2. Voor een deel van de fondskosten ad EUR 282.035 (zegge tweehonderdtweëntachtigduizend vijfendertig euro).
3. Het overschot van de Lening zal worden aangewend voor het totale liquiditeitsreserve ad EUR 36.452 (zegge zesendertigduizend vierhonderdtweënvijftig euro) wat beschikbaar is bij aanvang van de exploitatieperiode.

Streefbedrag

EUR 1.600.000

Drempelbedrag

EUR 1.600.000

Kritieke Datum

Het Drempelbedrag moet uiterlijk op 30 juli 2017 (16:00 uur) zijn behaald, wil de Crowdestate Publieksfinanciering doorgang vinden. Verwezen wordt naar artikel 8 van de Crowdestate Leningsvoorwaarden.

Minimumbedrag Leninggever

EUR 1.000 of meer.

Maximumbedrag Leninggever

EUR 80.000 voor natuurlijke personen. Voor zakelijke partijen is geen maximumbedrag van toepassing.

Periode van Inschrijving

Van 8 februari 2017 tot 30 juli 2017

Inschrijving op de Crowdfstate Publieksfinanciering van Leningnemer is gedurende de periode van Inschrijving doorlopend mogelijk tot het Streefbedrag is bereikt. Indien het Streefbedrag is bereikt, zal de periode van Inschrijving worden gesloten. Een dergelijke sluiting wordt altijd gepubliceerd op de Crowdfstate Website.

KENMERKEN VAN DE LENING

Hoofdsom van de Lening

Het door Leninggever daadwerkelijk verstrekte bedrag in euro's is bepalend voor de hoogte van de hoofdsom van de Lening van Leninggever aan Leningnemer. De eenmalige succesvergoeding aan Crowdfstate (Artikel 13 - Gebruiksovereenkomst Leningnemer), wordt berekend over hoofdsom minus het obligatiekapitaal van Leningnemer wat is geconverteerd naar de Lening.

Achtergesteld karakter

De vorderingen van de Crowd, waaronder begrepen de vordering van Leninggever, zijn in geval van ontbinding, een akkoord na verlening van surceance van betaling of een akkoord in faillissement van Leningnemer achtergesteld bij de vorderingen van Volksbank Niederrhein eG op Leningnemer.

Rente

5% (vijf procent) enkelvoudig per jaar, te rekenen vanaf het moment van storting.

Rentebetalingdata

Achteraf in elke 2e week van de maand, van elk jaar gedurende de looptijd van de Lening.

Aflossingsdatum

De Lening moet uiterlijk op 30 juli 2022 zijn afgelost. In overleg kan Leningnemer tezamen met de Stichting en Crowdfstate worden besloten om de Aflossingsdatum op te schorten met telkenmale 1 jaar.

Aflossingschema

De Lening wordt uiterlijk achteraf na een periode van 5 jaar afgelost. Tussentijds vervroegd boetevrij aflossen is mogelijk.

Zekerheid

Leningnemer zal de Stichting een recht van hypotheek verlenen op het Object. Deze Zekerheid wordt bij afzonderlijke notariële aktes gevestigd en ingeschreven in de openbare registers. Als aanvullende Zekerheid worden de aandelen van Leningnemer verpand aan de Stichting middels een aparte Verpandingsakte.

De Stichting zal de Zekerheid houden, beheren en waar mogelijk en nodig uitwinnen op de wijze als bepaald in de Parallele Schuld Overeenkomst. Ter zake van de Zekerheid zijn de volgende aspecten van belang:

- De Stichting verkrijgt een tweede recht van hypotheek en verpanding van de aandelen;
- De Zekerheid wordt voor nominaal EUR 1.600.000 gevestigd, verhoogd met 10% voor rente en 20% voor Nebenleistung, ad EUR 2.080.000.
- Er is Duits recht van toepassing op de Zekerheid, daarnaast is door verkoper Tecklenburg GmbH een onvoorwaardelijke en onherroepelijke garantie afgegeven op de huurinkomsten en het gehele bouwwerk tot maart 2025.

- Het reeds volgestorte stamkapitaal ad EUR 12.500 is beschikbaar bij aanvang van de exploitatieperiode als extra liquiditeitsreserve.
- Er mogen door Leningnemer geen dividenden of beloningen aan bestuurders worden uitgekeerd voordat de Lening is afgelost.
- Een eventuele verkoop van het Object, als deze lager uitvalt dan de gecalculeerde verkoopprijs ad EUR 3.842.894, moet vooraf worden goedgekeurd door de Stichting.
- Per 6 maanden wordt er door Leningnemer een rapportage aangeleverd bij de Stichting over het verloop van de exploitatie en de kasstromen.
- De Zekerheid wordt gevestigd zodra aan de bepalingen als genoemd in deze Bijzondere Leningsvoorwaarden is voldaan, alvorens de gelden worden vrijgegeven.



crowdestate

www.crowdstate.nl
076 - 700 24 45

Fatimastraat 1 - 4834 XT Breda