

Essentiële-informatiedocument (Eid)

(1 augustus 2025)

In het algemeen kan worden gesteld dat aan het investeren in en/of financieren van vastgoed risico's verbonden zijn. Getracht wordt deze risico's, ten behoeve van (potentiële) investeerders, zoveel mogelijk te beperken. Mogelijke investeerders dienen zich te realiseren dat het onderliggende vastgoed gelegen is in de Verenigde Staten of Canada. De ontwikkelingen in onder meer de economie, politiek en wet- en regelgeving zullen van invloed zijn op het project waarin zal worden geïnvesteerd.

Een investering in respectievelijk financiering van vastgoedprojecten heeft een risicodragend karakter. Het resultaat zal mede afhangen van (markt)ontwikkelingen, die buiten de directe invloedssfeer van de betrokken partijen liggen. Per investering wordt een Investment Summary opgesteld waarin een uitvoerige beschrijving wordt gegeven waarbij o.a. het verwachte rendement, de risico's en de verwachte kosten aan de orde komen.

Zoals bij iedere investering/financiering is het te verwachten rendement op basis van veronderstellingen vastgesteld. De belangrijkste risico's, die aan een investering/financiering zijn verbonden, zijn hierna beschreven. Dit laat onverlet, dat zich op enig moment andere, hier niet vermelde, risico's kunnen voordoen, die van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering/financiering en/of de hoogte van het rendement. De hieronder beschreven opsomming van risicofactoren is niet limitatief.

Garantie

De bouwkosten zijn doorgaans gebaseerd op een 'garanteerd maximum price' bouwcontract dan wel een vergelijkbaar contract met de aannemer. Een stijging van bijvoorbeeld lonen of materialen komt derhalve niet voor rekening van de partnership of de investeerders maar zal voor rekening van de aannemer komen.

De voor de externe financiering benodigde garanties worden verstrekt door (de partners van) de betrokken lokale partner. Deze lokale partners en hun partners hebben mogelijk meerdere

financieringen aangetrokken en persoonlijke garantstellingen afgegeven. Indien de afgegeven garanties en/of zekerheden onvoldoende zouden blijken te zijn, kunnen voortzetting van de (her)ontwikkeling en de rente- en/of aflossingsverplichtingen in gevaar komen.

Verkooprisico en verkoopsnelheid

Het is mogelijk dat, onder andere door veranderde inzichten dan wel wijzigingen in de markt, de verkoop van een project eerder of later plaatsvindt of meer tijd in beslag neemt dan verwacht, en dat de verkoopopbrengst lager is dan geprognosticeerd.

Ontwikkelingsrisico

Het is mogelijk dat de (her)ontwikkeling van een project inclusief het vergunningenproces langer duurt, later van start kan gaan dan wel niet of slechts gedeeltelijk kan worden gerealiseerd. Dit kan onder andere van invloed zijn op het tijdstip en de hoogte van de verwachte uitkeringen. Onvoorziene omstandigheden, lokale verkiezingen dan wel aanvullende (overheids)eisen kunnen invloed hebben op de duur en het resultaat van de ontwikkeling en de bouw.

Risico van investeren/financieren

Investeren brengt financiële risico's met zich mee. Een investering heeft tot gevolg dat het participatiebedrag voor een langere periode niet voor vrije opname beschikbaar is. Per project wordt uitgegaan van een verwachte investeringsperiode. Potentiële investeerders worden geadviseerd om zorgvuldig kennis te nemen van de volledige inhoud van de investeringspropositie en, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (fiscale en/of financiële) adviseurs te raadplegen om tot een goed oordeel te komen omtrent de aan de participaties verbonden risico's en gevolgen van het participeren in het project. Evenwichtige spreiding van hun kapitaal is raadzaam. Elke investeerder is zelf verantwoordelijk voor de beslissing om deel te nemen in een project.

Rendement

Het verwachte rendement betreft een inschatting van het te behalen resultaat na verwachte kosten en voor belastingen. De waarde van de investering kan fluctueren en in het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Niets in de Investment Summary mag worden geïnterpreteerd als een garantie voor (geprognosticeerd) rendement.

Risico van projectwijziging

Ondanks het feit dat grote mate van zorg betracht wordt bij het opstellen van de Investment Summary, kunnen de beherend vennoot, de initiatiefnemer, de beheerder en de lokale partner worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden, waardoor uitgangspunten, waarvan bij de samenstelling van de investeringspropositie wordt uitgegaan, wijzigen. Indien de hiervoor bedoelde omstandigheden zich voordoen, zullen partijen naar bevind van zaken handelen en waar mogelijk naar beste kunnen meewerken aan de uitvoering van de investering op basis van de op dat moment nieuw ontstane uitgangspunten.

Budgetrisico

Het is mogelijk dat de kosten in begrotingen, voor bijvoorbeeld (her)ontwikkelingskosten, ontwerp-kosten of de kosten van externe partijen worden overschreden, bijvoorbeeld ten gevolge van wenselijk geachte projectwijzigingen. Ook kunnen de huurinkomsten, waarmee in het budget rekening is gehouden, door wanbetaling of andere oorzaken, lager uitvallen dan begroot.

Waarde risico

Het waarde risico is het risico dat de (verkoop)opbrengst bij vervreemding minder bedraagt dan waarvan wordt uitgegaan in de rendementsprognose. Het (verkoop)resultaat zal mede afhangen van de (markt)omstandigheden en de invloed van concurrerende projecten in de omgeving, hetgeen buiten de directe invloedssfeer van de betrokken partijen ligt. Het geprognosticeerde rendement is, zoals bij iedere investering, op veronderstellingen gebaseerd.

Aansprakelijkheid

De investeerders zijn aansprakelijk voor maximaal het bedrag van ieders deelname in het kapitaal, tenzij een vennoot daden van beheer verricht of handelingen verricht namens de CV. Het verrichten van dergelijke beheersdaden leidt, op grond van de geldende wetgeving, tot hoofdelijke aansprakelijkheid van de betreffende vennoot. Het aansprakelijk zijn tot het bedrag van deelname laat

onverlet dat de lokale partner, in geval er een liquiditeitstekort optreedt, de partners kan verzoeken vermogen bij te storten of aanvullende financiering beschikbaar te stellen. Indien daaraan geen gehoor wordt gegeven bestaat het risico dat het kapitaal verwaterd dan wel verloren gaat.

Uittredingsrisico

Tussentijdse uittreding of overdracht is niet mogelijk. Dit betekent dat het deelnamebedrag van de investeerders gedurende de looptijd van het project vastligt, waarbij de duur van deelname onder andere afhankelijk is van de verkoopsnelheid van het project.

Financierings- en renterisico

Financieringen - door een bank, family office of andere externe partij - brengen financieringslasten met zich mee. Er is een risico dat gedurende de looptijd van de financiering niet meer aan de convenanten wordt voldaan. Er is een risico dat bij een eventueel noodzakelijke herfinanciering, bijvoorbeeld indien een verkoop pas later kan worden gerealiseerd, geen of minder (bank)financiering beschikbaar zal komen of tegen ongunstigere voorwaarden dan geprognosticeerd. Dit zal het projectresultaat aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

Informatierisico

Dit betreft het risico dat de door of via de lokale partner verstrekte informatie niet juist is en/of onvolledig is. De oorzaak kan gelegen zijn in bijvoorbeeld veranderde (markt)omstandigheden of verouderde (markt)onderzoeken.

Wetgevings- economie en marktrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is de politiek en de staat van de (mondiale en lokale) economie. De wetgeving, zowel in Nederland als in de Verenigde Staten, is aan verandering onderhevig (geweest) en (gewijzigd) politieke beleid kan onbedoelde gevolgen hebben. Het kan, door omstandigheden buiten de invloedssfeer van betrokken partijen, dat (ingrijpende) wijzigingen worden doorgevoerd in wet- en regelgeving gedurende de looptijd van een project.

Het wijzigen van de wetgeving, de politiek, het politieke beleid en (lokale en mondiale) economie, waaronder inflatie en een eventuele recessie, kunnen van invloed zijn op de rentabiliteit van het project en daardoor de mogelijkheden voor de projectentiteit om aan zijn verplichtingen te voldoen en/of de verwachte opbrengst te realiseren.

Verhuur- en leegstandsrisico

Het verhuurrisico is onder meer het risico dat delen van het project, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, (tijdelijk) geen, of een lager dan geprognosticeerde, huuropbrengst opleveren of dat de verhuur langere tijd in beslag neemt dan geprognosticeerd. Het leegstandsrisico betreft het (tijdelijk) niet-verhuurd zijn van delen van het project. Tevens bestaat het risico dat huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Het netto exploitatieresultaat kan door genoemde factoren lager uitkomen dan begroot.

Valutarisico

Dit risico hangt niet samen met het project doch met de valuta waarmee wordt gerekend. Een valutarisico kan worden beperkt door het USD of CAD valutarisico op het deelnamebedrag af te dekken. In beginsel dienen investeerders hier zelf zorg voor te dragen.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.

