



DUTCH CARIBBEAN
REAL ESTATE FUND

Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V. (DCRF)
DCRF I 'Vie L'Ven' C.V.

Prospectus 2025



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



DCRF Opgericht 8 juni 2022
KvK Curacao 161027

Totale investering US\$ 23.581.946

Participaties DCRF I 'Vie L'Ven'
Verhandelbare Aandelen & Obligaties

Minimale Investering US\$ 125,000

Listing Adviseur PYGG Securities Co. B.V.

Datum Prospectus: 28 juni 2025

**OPZETTELIJK LEEG GELATEN
VOOR AFDRIKDOELEINDEN**

Bericht van de oprichters

Beste beleggers,

Bedankt dat u de tijd hebt genomen om het aanbod van Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V. (DCRF), en DCRF I 'Vie L'Ven' C.V. (DCRF I) te verkennen. Onze reis om DCRF en DCRF I te creëren, is een verhaal van passie, expertise en een gedeelde visie voor de toekomst.

Jaren van veldwerk, diepgaande data-analyse en strategische planning hebben de basis gelegd voor wat volgens ons een uitgelezen kans is voor investeerders die openstaan voor verantwoord beleggen in het Caribisch gebied.

Door ons te richten op hoogrenderende eigendommen die goed gepositioneerd zijn om te gedijen in de dynamische en bloeiende markt van het Caribisch gebied, hebben we vertrouwen in ons vermogen om uitstekende rendementen te leveren en tegelijkertijd duurzame groei in lokaal toerisme en gastvrijheid te ondersteunen.

Onze ambitie is eenvoudig: DCRF laten uitgroeien tot het belangrijkste investeringsvehikel voor onroerend goed, dat niet alleen profiteert van de huidige toename van het toerisme, maar ook van het economische potentieel van deze prachtige eilanden op langere termijn.

Onze aanpak is gebaseerd op een aantal belangrijke sterke punten:

- **Vroege toegang** - onze sterke lokale en internationale netwerken geven ons vroege toegang tot assets met een hoog potentieel voordat ze op grote schaal beschikbaar zijn, waardoor we gunstige deals kunnen sluiten.
- **Operationele expertise** - met diepgaande ervaring in vastgoedbeheer en toerisme weten we hoe we het operationele rendement van zowel ontwikkelde als onderontwikkelde activa kunnen stabiliseren en maximaliseren.
- **Strategische partnerschappen** - in het geval van nieuwe ontwikkelingen kunnen we financiering vergemakkelijken, onderhandelen over aankopen met korting en gunstige voorwaarden op lange termijn vaststellen, waardoor optimale groeivoorwaarden worden gecreëerd.
- **Juridisch kader** met het investeerdersvriendelijke juridische kader van Caribisch Nederland biedt DCRF een zeer efficiënte manier om te profiteren van de bloeiende vastgoedmarkt in de regio.
- **Sterke rendementen en cashflow** - we projecteren een sterke, consistente kasstroom uit huurrendementen en kapitaalgroei op lange termijn, waarbij we streven naar concurrerende rendementen die in lijn zijn met of hoger zijn dan de benchmarks in de sector.

DCRF I biedt de mogelijkheid om te investeren in 28 Pinel suites gelegen in het M7 gebouw van het nieuwe vijfsterren Vie L'Ven resort in Indigo Bay, St. Maarten.

We nodigen u uit om met ons mee te doen aan DCRF I 'Vie L'Ven', waar strategisch inzicht, lokale expertise en zorgvuldig samengestelde vastgoedselecties samenwerken om uitstekende resultaten te behalen.

Terwijl we de investeringsportefeuille van DCRF uitbreiden, blijven we ons inzetten om waarde te creëren, niet alleen voor investeerders, maar ook voor de Caribische gemeenschappen die we bedienen.

Met vriendelijke groet,

René Zwikker, René Pol, Ray Seijs & Hans Leverman, oprichters/partners van
Dutch Caribbean Real Estate Fund (DCRF)

Belangrijke informatie

Dit prospectus en de bijbehorende bijlagen en documenten (samen het "Prospectus") zijn opgesteld door Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V. en PYGG Fund Management B.V. in verband met de onderhandse plaatsing van deelnames in de commanditaire vennootschap DCRF I 'Vie L'Ven' (hierna te noemen de "Participaties" of "Onderhandse Effecten") en de openbare aanbidding van winstaandelen klasse B ("Beleggersaandelen") en bedrijfsobligaties ("Obligaties", samen met de Beleggersaandelen aangeduid als "Openbare Effecten"). Het totale bedrag van de onderhandse plaatsing en de openbare aanbidding (hierna de "Effectenuitgifte" genoemd) bedraagt US\$ 23.581.946.

DCRF vraagt toestemming aan de noteringscommissie van de Dutch Caribbean Securities Exchange ("DCSX") voor de notering van de Openbare Effecten aan en toelating tot de effectenbeurs die wordt geëxploiteerd door de DCSX (de "DCSX-markt"). DCRF heeft PYGG Securities Co. B.V. gemandateerd om op te treden als adviseur en lead broker in verband met de effectenuitgifte, notering en toelating van de openbare effecten tot de DCSX Beurs.

Het Prospectus is opgesteld door DCRF en PYGG Fund Management B.V. in verband met de voorgestelde Effectenuitgifte met als enig doel informatie te verstrekken om de ontvangers te helpen inzicht te krijgen in de activiteiten van DCRF, DCRF I en de Effecten. Dienovereenkomstig mag dit Prospectus niet worden gereproduceerd of gebruikt (geheel of gedeeltelijk) voor enig ander doel, noch worden verstrekt aan andere personen dan degenen aan wie kopieën zijn voorgelegd.

DCRF en PYGG Fund Management aanvaarden de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit Prospectus. Voor zover bekend bij DCRF en PYGG Fund Management B.V. (na alle redelijke maatregelen te hebben genomen om ervoor te zorgen dat dit het geval is) is de informatie in dit Prospectus in overeenstemming met de feiten en geen feiten of omstandigheden zijn weggelaten zodat de in dit Prospectus opgenomen informatie als onwaar of misleidend zou kunnen worden ervaren.

Een potentiële belegger mag de informatie in dit Prospectus niet beschouwen als juridisch, zakelijk of fiscaal advies. Elke potentiële belegger dient zijn eigen advocaat, bedrijfs-, beleggings- en/of belastingadviseur te raadplegen voor juridisch, zakelijk, beleggings- en/of belastingadvies met betrekking tot een belegging in de Effecten.

Potentiële beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat een belegging in de Effecten bepaalde risico's met zich meebrengt en dat zij daarom de volledige inhoud van dit Prospectus zorgvuldig dienen te lezen. Elke potentiële belegger moet zijn eigen belang afwegen bij het investeren in de Effecten op basis van onafhankelijke onderzoeken, die zij voor dit doel noodzakelijk acht.

Ontvangers van het Prospectus hebben niet het recht om de informatie te gebruiken voor andere doeleinden dan voor de hierboven uiteengezette doeleinden.

Elke potentiële belegger die dit Prospectus ontvangt, erkent bij het inschrijven op de Effecten of handel in de Effecten dat: (i) een dergelijke belegger in de gelegenheid is gesteld om het Prospectus en de bijbehorende documenten (zoals hieronder gedefinieerd) met inbegrip van de toepasselijke voorwaarden te bekijken, en alle aanvullende informatie voor zover gevraagd, heeft ontvangen die door een dergelijke belegger noodzakelijk wordt geacht om de juistheid van de hierin opgenomen informatie te verifiëren of aan te vullen; (ii) een dergelijke investeerder niet heeft vertrouwd op DCRF of een persoon die verbonden is aan DCRF in verband met een onderzoek naar de juistheid van dergelijke informatie of zijn investeringsbeslissing; en (iii) geen enkele persoon gemachtigd is om informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot DCRF, haar dochterondernemingen en gelieerde ondernemingen of de Effecten (anders dan zoals hierin opgenomen en informatie verstrekt door naar behoren gemachtigde functionarissen en werknemers van DCRF in verband met het onderzoek van beleggers naar DCRF en de voorwaarden van het aanbod van de Obligaties) en, indien gegeven of gedaan, mag niet worden vertrouwd op dergelijke andere informatie of verklaringen als geautoriseerd door DCRF.

Alle prognoses en projecties in dit Prospectus zijn illustratieve oefeningen aan de hand van de beschreven veronderstellingen.

De feitelijke uitkomst kan wezenlijk worden beïnvloed door veranderingen in de economische of politieke omstandigheden en andere omstandigheden die niet kunnen worden voorzien. Het vertrouwen dat kan worden gesteld in prognoses en projecties is een kwestie van commercieel oordeel.

DCRF geeft geen verklaring of garantie dat de prognoses en projecties in het Prospectus zullen worden bereikt. In dit Prospectus kan naar bepaalde overeenkomsten worden verwezen die in samengevatte vorm werden beschreven. De samenvattingen hebben niet de pretentie volledig of noodzakelijkerwijs nauwkeurige beschrijvingen van de volledige overeenkomsten te zijn.

De inhoud van websites waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen, met inbegrip van websites die toegankelijk zijn via hyperlinks van de websites van dergelijke verwijzingen in dit Prospectus, maakt geen deel uit van en is niet door verwijzing opgenomen in dit Prospectus.

DCRF en PYGG Fund Management B.V. doen geen aanbod om de Effecten te verkopen in enig rechtsgebied, behalve waar een aanbod of verkoop is toegestaan. De distributie of het bezit van het Prospectus en het aanbieden, verkopen en leveren van de Effecten in of vanuit bepaalde rechtsgebieden kan wettelijk beperkt zijn. Voorbeelden van dergelijke beperkingen worden hieronder uiteengezet in hoofdstuk 2.4 (Verordening EU-prospectussen) en hoofdstuk 12.1 (Onderhandse plaatsing van effecten). Speciale aandacht wordt gevestigd op het hoofdstuk "Risicofactoren" in hoofdstuk 7 (Risicoanalyse).

De deelnemende erkende effectenmakelaars van DCRF en de Obligatieagent verbinden zich er uitdrukkelijk niet toe om de financiële toestand of zaken van DCRF tijdens de looptijd van de Effecten te beoordelen of om een belegger in de Effecten op de hoogte te stellen van informatie die onder hun aandacht komt.

De Centrale Bank van Curaçao en Sint-Maarten ("CBCS") heeft de inhoud van dit document niet onderzocht of goedgekeurd. Voor deze Effectenuitgifte werd een vrijstellingsverzoek goedgekeurd door de CBCS en bijgevolg zijn DCRF, dit document, elk aanbod dat is gedaan of zal worden gedaan met betrekking tot de Effecten en elke belegging in de Effecten niet onderworpen aan enig toezicht door CBCS.

DCSX heeft dit document alleen beoordeeld in overeenstemming met de standaard noteringsvereisten voor obligaties en aandelen op de DCSX-markt. De goedkeuring van dit document door de DCSX vormt geen goedkeuring van de inhoud ervan of een goedkeuring om in de Effecten te beleggen, noch een indicatie van de risico's verbonden aan DCRF en/of de Effecten. De goedkeuring van de DCSX betekent dat het document de informatie bevat volgens de regels en voorschriften van de DCSX en wordt gepresenteerd in overeenstemming met de formaatvereisten van de DCSX.

Inhoudsopgave

Bericht van de oprichters	3
Belangrijke informatie	5
Inhoudsopgave	7
1 Begrippenlijst	9
2 Samenvatting	12
2.1 Introductie	12
2.2 Ontheffing en vergunningen van de Centrale Bank van Curaçao en Sint-Maarten	12
2.3 AIFMD	12
2.4 Verordening EU-prospectus	13
2.5 Belasting	13
2.6 Licentiekosten	13
2.7 Acquisitie Strategie	13
2.8 Uitgifte van effecten	14
2.9 Prognose financiële kernindicatoren	15
2.10 Vergoedingen en incentives	16
2.11 Andere aanbiedingen	16
2.12 SFDR	16
2.13 Toepasselijk recht	16
3 Overzicht betrokken partijen	17
4 Bedrijfsinformatie	19
4.1 Bestuur	19
4.2 DCRF I	20
4.4 Fondsbeheerder	21
4.5 Overeenkomsten	21
4.6 Belangrijkste risico's	22
4.7 Structuur van DCRF & DCRF I	23
4.8 Aandeelhoudersstructuur	24
4.9 Management/Operationele structuur	25
4.10 Achtergrond team	26
5 Financiële projecties	28
5.1 Gebruik van de middelen	28
5.2 Vergoeding DCRF & DCRF I	29
5.3 Indicatieve Winst- en verliesrekening	31
5.4 Aannames en indicatief rendement op het eigen vermogen	32
6 Voorwaarden van de effecten	35
6.1 Participaties	35
6.2 Beleggers aandelen	36
6.3 Obligaties	37
7 Risicoanalyse	38
8 Beschrijving activiteiten DCRF en DCRF I	42
8.1 Introductie	42
8.2 DCRF I 'Vie L'Ven'	42
8.3 Tijdlijn DCRF I	45

8.4	Exitstrategie en desinvesteringsproces.....	46
9	Marktvooruitzichten CAS en BES	47
10	Transacties met verbonden partij/belangenconflict.....	48
11	Juridische / arbitrage procedures	48
12	Procedures en veelgestelde vragen	48
12.1	Onderhandse plaatsing van Participaties.....	48
12.2	Openbaar aanbod van effecten via de DCSX-markt.....	53
12.3	Veelgestelde Vragen/FAQ	57
	Bijlagen	59
	Inschrijvingsformulier	59

I | Begrippenlijst

AIFMD: Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Toewijzingsperiode: De periode waarin DCRF het specifieke aantal Participaties, Aandelen en/of Obligaties van Beleggers bepaalt en toewijst aan elke Investeerder op basis van hun inschrijving en de beschikbaarheid van Effecten.

Bijlage(n): Bijlage(n) bij het Investeringsvoorstel en vervolgens het Prospectus.

Activa: 28 Pinel suites in het vijfsterren Vie L'Ven resort te Sint-Maarten, die door DCRF worden gefinancierd of indirect verworven met als doel directe en indirecte inkomsten te genereren voor Participanten.

Obligatie(s): Schuldbewijzen uitgegeven door DCRF in ruil voor financiering van beleggers.

Obligatieagent: Vidanova Bank N.V. of haar opvolger(s).

Obligatieovereenkomst: Overeenkomst tussen DCRF en de Obligatieagent.

Obligatiehouder: een natuurlijke persoon of rechtspersoon die een of meer Obligaties uitgegeven door DCRF bezit.

CBCS: Centrale Bank van Curaçao en Sint-Maarten.

DCRF: Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V., een naamloze vennootschap naar Curaçaos recht, met als doel het verrichten van financieringsactiviteiten voor onroerend goed. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Curaçao onder nummer 161027.

DCSX: Dutch Caribbean Securities Exchange N.V.

DCRF I: De commanditaire vennootschap DCRF I Vie L'Ven C.V., beoogd commercieel eigenaar van de Activa.

Oprichtersaandelen: Gewone klasse A-aandelen in het aandelenkapitaal van DCRF, uitgegeven aan de initiatiefnemers (oprichters) van DCRF.

Fondsbeheerder: De entiteit die DCRF en DCRF I in Nederland vertegenwoordigt, d.w.z. PYGG Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht. De Fondsbeheerder is verantwoordelijk voor de promotie van DCRF in Nederland, Investor Relations, Verplichtingenbeheer en het voeren van de administratie van DCRF, onder toezicht en eindverantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

Fondsbeheerovereenkomst: Beheersovereenkomst tussen DCRF en de Fondsbeheerder.

Beherend Venoot: De beherend venoot van DCRF I Vie L'Ven C.V., DCRE Management B.V.

Bewaarder: De bewaarder van DCRF I Vie L'Ven zijnde PYGG Global Custody Foundation of een andere wettelijke titelhouder.

Belegger: Elke commanditaire venoot (Participant) in DCRF I Vie L'Ven, Obligatiehouder en/of houder van Beleggersaandelen in DCRF.

Beleggersaandeel(en): Aandelen zonder stemrecht van klasse B in het aandelenkapitaal van DCRF, uitgegeven aan beleggers.

Participant(en): Belegger(s) die heeft(hebben) ingeschreven op Participaties uitgegeven door DCRF I

CV Overeenkomst: De overeenkomst tussen de Beherend Vennoot, Participanten en de Bewaarder inzake DCRF I Vie L'Ven C.V.

Raad van Bestuur: Raad van Bestuur van DCRF, beleidsmaker, die zich bezighoudt met en verantwoordelijk is voor risicobeheer, toewijzing, met behoud van de diverse vastgoedportefeuille en met behoud van een goede reputatie van het bedrijf, al dan niet uitbesteed.

Aanbod: De mogelijkheid voor Beleggers om tijdens de Inschrijvingsperiode in te schrijven op Effecten uitgegeven door DCRF of DCRF I op basis van dit Prospectus.

Exploitant: Een platform of dienstverlener die korte-termijnverhuur faciliteert door eigenaren of beheerders van onroerend goed in contact te brengen met gasten, boekingen en betalingen af te handelen en vaak aanvullende diensten aan te bieden, zoals marketing, klantenondersteuning en tools voor vastgoedbeheer.

Participaties: De deelnemingen of 'participaties' in DCRF I.

Vennoten: De Beherend Vennoot en Participanten in DCRF I.

Betalingstermijn: Het aangewezen tijdsbestek waarbinnen Beleggers verplicht zijn om het geld voor hun toegewezen Effecten over te dragen om hun investering te voltooien.

Vastgoedbeheerder: DCRE Management B.V., lokale entiteit die de dagelijkse functies met betrekking tot de vastgoed belegging(en) uitvoert, zoals maar niet beperkt tot bouwkundig onderzoek, onderhoud en reparaties, huurincasso, huurderskwesties en marketing.

Onderhandse Effecten: De Participaties, aangeboden door middel van een onderhandse plaatsing uitsluitend aan gekwalificeerde beleggers. Deze instrumenten zijn niet verhandelbaar of genoteerd aan een openbare beurs.

Prospectus: Dit definitieve en volledige aanbiedingsdocument met betrekking tot uitgifte van de Effecten, met inbegrip van (op te vragen) Bijlagen, die er een integrerend deel van uitmaken.

Openbare Effecten: De Beleggers aandelen en Bedrijfsobligaties (de Obligaties) die op grond van dit Prospectus worden aangeboden aan gekwalificeerde beleggers en die genoteerd zijn of zullen worden genoteerd aan de Dutch Caribbean Securities Exchange (DCSX), en beschikbaar zijn voor handel via erkende brokers.

Gekwalificeerde Belegger(s): Belegger(s) van wie wordt vermoed dat hij/zij over voldoende kennis, informatie, ervaring en deskundigheid beschikt om in staat te zijn zijn/haar/hun eigen redelijke mening te vormen over de Aanbieding DCRF en DCRF I en vervolgens om hun eigen beleggingsbeslissingen te nemen en de daaraan verbonden risico's te beoordelen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, 'professionele belegger', zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht; "Wft"), zoals Institutionele beleggers, pensioenfondsen en andere geavanceerde entiteiten en vermogende particulieren (HNWI's) die aan bepaalde vermogenscriteria voldoen en over de nodige financiële middelen.

Effecten: de Participaties, Bedrijfsobligaties en Beleggers aandelen.

Inschrijving: Het invullen en inleveren van het bindende Inschrijvingsformulier, dat de verplichting impliceert om aan de betalingsverzoek(en) van DCRF of DCRF I te voldoen tot maximaal de waarde van de toegewezen Effecten.

Inschrijvingsbedrag: Het bedrag waarvoor een potentiële Belegger zich heeft verbonden bij te dragen aan DCRF en/of DCRF I in ruil voor Participaties, Obligaties en/of Beleggers aandelen, zoals uiteengezet in het ondertekende Inschrijvingsformulier zoals geaccepteerd door DCRF en PYGG Fund Management B.V.

Inschrijvingsformulier: Document waarin de voorgenomen inschrijving van de Belegger op Effecten in DCRF en/of DCRF I wordt geformaliseerd.

Inschrijvingsperiode: De specifieke periode waarin potentiële Investeerders het Inschrijvingsformulier kunnen indienen om in DCRF en/of DCRF I te investeren door Participaties, Aandelen en/of Obligaties te kopen.

2 | Samenvatting

2.1 Introductie

Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V. (DCRF), en DCRF I 'Vie L'Ven' (hierna ook aangeduid als "DCRF I") zijn het resultaat van jarenlange zorgvuldige voorbereiding door een multidisciplinair team van professionals op het gebied van vastgoed, beleggingsfondsen, belastingen en bank- en projectmanagement. Diepgaande kennis van de regionale vastgoedmarkten, een gedeelde visie op de opportuniteit en het momentum, en complementaire persoonlijkheden brachten de oprichters van DCRF en hun adviseurs samen. Zij zetten zich in voor de missie om een (Nederlands) Caribische vastgoedportefeuille op te bouwen met aandacht voor duurzaamheid en het realiseren van uitstekende resultaten voor beleggers.

De aanbieding van DCRF en DCRF I is bedoeld om US \$ 23.581.946 op te halen voor de financiering van de aankoop van het M7-perceel en de bouw van 28 Pinel Suites, onderdeel van het vijfsterrenhotel Vie L'Ven Resort in Indigo Bay, St. Maarten. Afhankelijk van de kwaliteit en omvang van de dealflow zal DCRF haar vastgoedportefeuille op zorgvuldige wijze laten groeien door middel van nieuwe aanbiedingen, welke in aparte fondsen zullen zijn gestructureerd.

2.2 Ontheffing en vergunningen van de Centrale Bank van Curaçao en Sint-Maarten

In lijn met de Beleidsrichtlijnen en Vrijstellingsregeling voor beleggingsinstellingen heeft DCRF CBCS met succes verzocht om vrijstelling van het verbod van artikel 3, eerste lid, van de Landsverordening toezicht beleggingsinstellingen en -administrateurs (N.G. 2002, no. 137).

Daarnaast heeft CBCS aan DCRF een ontheffing verleend van het verbod vervat in artikel 45, eerste lid, van de Landsverordening toezicht op bank- en kredietinstellingen (N.G. 2002, nr. 137). Op grond van de vrijstelling valt het DCRF niet onder het toezicht van de Centrale Bank van Curaçao en Sint-Maarten. Nadere informatie over deze vrijstelling kan worden verkregen bij de Fondsbeheerder.

Ten aanzien van de buitenlandse deelnemingen in DCRF en de uitgifte van en belegging in Obligaties heeft DCRF de betreffende vrijstelling of vergunning aangevraagd zoals opgenomen in artikel 10 van de Valutaregeling Curaçao en Sint-Maarten (2010).

2.3 AIFMD

De Fondsbeheerder, PYGG Fund Management B.V., is geregistreerd onder het AIFMD 'light' regime als bedoeld in artikel 2:66a van de Wet op het financieel toezicht (Wft; "Wft"). Op grond van deze registratie is een vrijstelling van de AIFMD-vergunningplicht van kracht voor het aanbieden van participaties en aandelen in beleggingsinstellingen aan in Nederland gevestigde beleggers en het beheren van het vermogen van beleggingsinstellingen, zoals uiteengezet in artikel 2:65 van de Wft. De Fondsbeheerder hoeft daarom geen vergunning op grond van de Wft te verkrijgen voor het aanbieden van de Beleggersaandelen en Participaties aan potentiële beleggers in Nederland, noch voor het beheren van het vermogen van DCRF en DCRF I. De Fondsbeheerder valt ook niet onder het toezicht op grond van Deel 3 (Prudentieel toezicht op financiële ondernemingen) en Deel 4 (Gedragtoezicht op financiële ondernemingen) van de Wft.

2.4 Verordening EU-prospectus

Dit Prospectus is opgesteld op basis van het feit dat elk aanbod van de Effecten aan potentiële beleggers in Nederland zal worden gedaan op grond van een vrijstelling op grond van de EU-Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) van de verplichting om een door de EU-toezichthouder goedgekeurd prospectus te publiceren voor het aanbieden van de Effecten. Een dergelijke vrijstelling is van kracht, aangezien de denominatie van de Effecten die momenteel worden aangeboden ten minste €100.000 bedraagt (of het equivalent daarvan in een andere valuta). Een persoon die een aanbieding van de Effecten doet of voornemens is te doen aan potentiële beleggers in Nederland, mag dit alleen doen in omstandigheden waarin er geen verplichting ontstaat voor DCRF, DCRF I, de Fondsbeheerder of een van de erkende makelaars om een goedgekeurd prospectus te publiceren op grond van artikel 3 van de EU-Prospectusverordening of een aanvulling op een prospectus overeenkomstig artikel 23 van de EU-Prospectusverordening, in elk geval, met betrekking tot een dergelijk aanbod. Noch DCRF, DCRF I, noch de Fondsbeheerder, noch de erkende makelaars hebben toestemming gegeven, noch geven zij toestemming voor het aanbieden van de Effecten in omstandigheden waarin een verplichting ontstaat voor DCRF, DCRF I, de Fondsbeheerder of de erkende makelaars om een goedgekeurd prospectus voor een dergelijk aanbod te publiceren of aan te vullen.

2.5 Belasting

De onroerend goed activa zijn in handen van de Bewaarder, die geen bedrijf exploiteert. De activa zullen worden beheerd door DCRE Management B.V., de lokale vastgoedbeheerder, die onderworpen is aan het gebruikelijke tarief van 15%/22% winstbelasting en 6% omzetbelasting. DCRF kwalificeert als 'Curaçaose Beleggingsvennootschap', waarvan de winst is onderworpen aan een belastingtarief van 0%. Hoewel dit in overeenstemming is met de Landsverordening op de winstbelasting 1940 (Curaçaose winstbelasting), heeft DCRF een fiscale ruling aangevraagd die op het moment van het opstellen van het Prospectus nog in behandeling is. In de aannames die ten grondslag liggen aan de financiële modellen en kasstroom projecties van DCRF I, wordt uitgegaan van 10% belastingheffing.

De fiscale behandeling van de Curaçaose Beleggingsvennootschap en de CV impliceert niet automatisch dat er geen onroerendgoedbelasting wordt geheven in het rechtsgebied waar de eigendommen zich bevinden, hoewel er belastingvrijstellingen van toepassing kunnen zijn.

2.6 Licentiekosten

Voor uitgaande internationale betalingen vanuit Curaçao kunnen 1% licentiekosten in rekening worden gebracht. Beleggers wordt geadviseerd om de fondsbeheerder of hun persoonlijke financieel adviseur te raadplegen over de vraag of en wanneer de licentievergoeding in hun specifieke situatie in rekening kan worden gebracht of dat er vrijstellingen van toepassing kunnen zijn.

2.7 Acquisitie Strategie

Op basis van een uitgebreide marktanalyse en een eerste beoordeling van beleggingen in het Caribisch gebied, heeft DCRF een gefaseerde investeringsstrategie bepaald, die gericht is op het opbouwen van een robuuste, inkomsten genererende portefeuille van luxe woon- en horeca beleggingen op in eerste instantie de CAS en BES eilanden (Curaçao, Aruba, Sint-Maarten, Bonaire, St. Eustatius en Saba). Elke belegging zal worden gestructureerd via een speciale commanditaire vennootschap of een ander geschikt vehikel, afgestemd op de specifieke kenmerken van het project en/of het object en het rechtsgebied.

Deze aanpak van DCRF is gericht op het creëren van meerwaarde door gebruik te maken van de duurzame groei van het toerisme, waardoor groei en winstgevendheid op lange termijn mag worden verwacht voor de beleggers in DCRF en/of DCRF I.

Beleggers kunnen ervoor kiezen om deel te nemen in individuele aankopen - door in te schrijven op specifieke CV Participaties of DCSX-genoteerde obligatie tranches - of kiezen voor deelname in de totale ge diversifieerde portefeuille van DCRF via DCSX-genoteerde Beleggers aandelen.

2.8 Uitgifte van effecten

2.8.1 Onderhandse effecten

Participaties in commanditaire vennootschap DCRF I Vie L'Ven

DCRF I en PYGG Fund Management B.V. bieden, via onderhandse plaatsing, Participaties aan in DCRF I, een commanditaire vennootschap (CV) die valt onder een uitgebreide CV-overeenkomst en de toepasselijke bepalingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van Curaçao.

Elke Participatie vertegenwoordigt een pro rata economisch belang in de Activa van DCRF I en geeft de Participant het recht om uitkeringen te ontvangen in overeenstemming met de voorwaarden van de CV-overeenkomst. Participaties worden uitgegeven tegen een vaste initiële waarde van USD 125.000 per stuk en worden uitsluitend aangeboden aan gekwalificeerde beleggers via de Fondsbeheerder, PYGG Fund Management B.V., door middel van een onderhandse plaatsing.

Participaties zijn niet genoteerd of verhandelbaar op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit. Alvorens de Beherend Vennoot een prestatievergoeding ontvangt, hebben de Participanten recht op een voorkeursrendement van 8% per jaar. Het extra rendement wordt voor 80% uitgekeerd aan de Participanten en 20% aan de Beherend Vennoot.

Participaties mogen alleen ter inkoop worden aangemeld bij de Beherend vennoot. De Beherend Vennoot is niet verplicht om de aangemelde Participaties in te kopen. De wijze van inkoop en eventuele doorverkoop is uiteengezet in de CV-overeenkomst.

DCRF I wordt beheerd door DCRE Management B.V. in de hoedanigheid van Beherend Vennoot. Het juridische eigendom van de Activa berust bij PYGG Global Custody Foundation, of een andere Bewaarder, een Curaçaose stichting die uitsluitend als bewaarder c.q. juridisch eigenaar optreedt. De CV-overeenkomst is op aanvraag beschikbaar.

Potentiële Beleggers wordt in de gelegenheid gesteld om in te schrijven op Participaties in overeenstemming met de voorwaarden en bepalingen die hierin zijn uiteengezet en, in het Inschrijvingsformulier, dat bij dit Prospectus is gevoegd (het "Inschrijvingsformulier").

2.8.2 Openbare effecten

Klasse B Beleggers aandelen zonder stemrecht

DCRF biedt publiekelijk Beleggers aandelen (klasse B-aandelen) aan met een nominale waarde van US\$ 1,00 tegen de aanbiedingsprijs van US\$ 125.000 per stuk. DCRF heeft met succes een aanvraag ingediend voor notering en toelating van de Beleggers aandelen tot de DCSX-markt. Beleggers aandelen kunnen worden gekocht via een of meer van de DCSX-geautoriseerde makelaars. Op de toelatingsdatum kunnen de Beleggers aandelen worden verhandeld op de DCSX-markt onder het ticker symbool DCRF-SH.

DCRF houdt 100% van de aandelen in DCRE Management B.V., die optreedt als Beherend Vennoot van elke aankoop specifieke DCRF-vastgoed CV. Houders van Klasse B Beleggers aandelen hebben economisch recht op hun pro rata aandeel in de nettowinst die toekomt aan DCRE Management B.V. in haar hoedanigheid van commanditaire vennoot, in de vorm van eventuele winstuitkeringen door de DCRF CV's. Deze aandelen zijn niet stemrechtelijk, maar vertegenwoordigen een economisch belang in de geconsolideerde beleggingsresultaten van de vastgoedportefeuille.

DCRF keert alleen dividend uit aan haar aandeelhouders als is voldaan aan de financiële convenanten zoals vastgelegd in de Obligatieovereenkomst en eventuele andere lening overeenkomst(en) en nadat uit de goedkeuring van de jaarrekening is gebleken dat een dergelijke uitkering wettelijk is toegestaan.

Jaarlijks in verband met de vaststelling van de jaarrekening beslist de algemene vergadering van aandeelhouders van de Oprichtersaandelen (aandelen van categorie A) tot de uitkering of reservering van de winst volgens deze jaarrekening en tot de betaling van andere uitkeringen ten laste van het eigen vermogen zoals die uit deze jaarrekening blijken.

De raad van bestuur van DCRF kan besluiten om tussentijdse uitkeringen aan de aandeelhouders van DCRF uit te keren ten laste van het lopende boekjaar of ten laste van een afgesloten boekjaar waarvan de jaarrekening nog niet is vastgesteld.

Potentiële Beleggers wordt in de gelegenheid gesteld om in te schrijven op Klasse B Beleggersaandelen in overeenstemming met de voorwaarden en bepalingen die hierin zijn uiteengezet en, in het Inschrijvingsformulier, dat bij dit Prospectus is gevoegd (het "Inschrijvingsformulier").

Bedrijfsobligaties 2025-2032 6,0%

DCRF is voornemens om een senior bankfinanciering aan te trekken, die - indien geïmplementeerd - zekerheidsrechten kan omvatten, zoals een hypotheek van eerste rang op de onderliggende vastgoedactiva. Ter ondersteuning van een transparante en op de beleggers afgestemde kapitaalstructuur heeft DCRF een nader te bepalen deel van haar schuldfinanciering gereserveerd voor uitgifte via openbare obligaties. De Obligaties, met DCSX ticker symbool DCRF-BD, vormen een integraal onderdeel van de financiering van DCRF 's eerste vastgoedaankoop.

De Obligaties, met een hoofdsom van US\$ 125.000, hebben een vaste jaarlijkse rente van 6,0%, halfjaarlijkse couponbetaling en een maximale looptijd van acht (8) jaar. De Obligaties kunnen ongedekt of achtergesteld zijn, afhankelijk van de uiteindelijke samenstelling van de kapitaalstructuur.

Het jaarlijkse rentepercentage van 6,0% is bepaald op basis van de gemiddelde kosten van de Amerikaanse REIT's (4,5%, juli 2024) plus 1.5% als 'risicopremie'.

In haar financiële modellen rekent DCRF met een rentevoet van 6.5% voor het vreemd vermogen. DCRF heeft een Obligatieovereenkomst gesloten met de Obligatieagent die alle Obligatiehouders vertegenwoordigt. De Obligatieovereenkomst kan bij inschrijving op aanvraag beschikbaar worden gemaakt door de Fondsbeheerder.

Er mag geen financieringsovereenkomst worden aangegaan die de rangorde of economische rechten van Obligatiehouders wezenlijk zou wijzigen zonder voorafgaande kennisgeving en, indien van toepassing, goedkeuring van de obligatiehouders in overeenstemming met de voorwaarden van de obligatiedocumentatie. In elk scenario zullen obligatiehouders op de hoogte worden gebracht van de definitieve structuur, rangorde en toepasselijke regelingen tussen crediteuren voorafgaand aan de financiële afsluiting en de formele aanvaarding van hun inschrijving.

Potentiële Beleggers zullen de mogelijkheid krijgen om in te schrijven op de Obligaties in overeenstemming met de voorwaarden en bepalingen die hierin zijn uiteengezet en, in het Inschrijvingsformulier, dat bij dit Prospectus is gevoegd (het "Inschrijvingsformulier").

2.9 Prognose financiële kernindicatoren

Totale Investering	US\$ 23.581.946	WACC	7,84%
Vreemd vermogen	61,84%	IRR Doelstelling	12%
Rentevoet	6,5% per jaar	MOIC	2,0 keer
Looptijd	8 jaar	CAGR	9,1%
Exit Yield	9%	ICR	Minimaal 1,5

De belangrijkste punten en onderliggende aannames voor investeringen zijn onder meer:

- Closed-end single-asset beleggingsstructuur waarbij Participaties alleen kunnen worden afgelost (terugverkocht aan DCRF I).
- Acquisitie van 28 Pinel Suites in het M7-gebouw van het Vie L'Ven Resort, gelegen in Indigo Bay, St. Maarten, in bulk tegen een gereduceerde prijs.
- Gegarandeerde vaste rente op uitbetaalde middelen tijdens de projectperiode en gegarandeerd vast nettorendement voor 5 jaar bij opening van het resort en start van de activiteiten.

2.10 Vergoedingen en incentives

Algemene partnervergoedingen en incentives

- Structureringsvergoeding: 1,3%, berekend over het totale investeringsbedrag
- Acquisitievergoeding: 1,3%, berekend over het totale investeringsbedrag
- Verkoopvergoeding: 1,0%, over de bruto verkoopopbrengst
- Managementfee: 1,0% berekend op de geïndexeerde waarde van de vastgoedportefeuille
- Prestatievergoeding direct/operationeel rendement: 20% winstdeling boven 8% preferent rendement (8% pref hurdle)
- Prestatievergoeding verkooprendement: 20% winstaandeel in de gerealiseerde meerwaarde

Derden Vergoedingen & Incentives

- Vergoeding voor het plaatsen van Effecten: 1,5%, berekend over het totale investeringsbedrag
- Verkoopcommissie: 3%, berekend over het bruto verkoopbedrag

De deelnemende geautoriseerde DCSX-makelaars kunnen rekeningkosten en transactiecommissie in rekening brengen in verband met de Openbare Effecten.

In hoofdstuk 5. Financiële Prognoses wordt nader ingegaan op de vergoedingen aan DCRF en DCRF I.

2.11 Andere aanbiedingen

De effecten zijn niet genoteerd aan een andere beurs.

2.12 SFDR

Hoewel ESG-criteria een onderdeel zijn van de acquisitiestrategie van de Activa, integreert de Fondsbeheerder momenteel geen duurzaamheidsrisico's in zijn beleggingsbeslissingsproces voor DCRF en DCRF I, omdat hij niet over voldoende en betrouwbare gegevens beschikt om de duurzaamheidsrisico's te meten die verband houden met de investeringen die door DCRF en DCRF I moeten worden gedaan. De Fondsbeheerder houdt ook geen rekening met de negatieve impact van zijn beleggingsbeslissingen voor DCRF en DCRF I op duurzaamheidsfactoren, aangezien het beleggingsbeleid van DCRF en DCRF I geen ecologische en/of sociale kenmerken promoot. DCRF kwalificeert daarmee als artikel 6 financieel product in de zin van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (Verordening (EU) 2019/2088; "SFDR"). Op de datum van dit Prospectus zullen de door DCRF en DCRF I te maken investeringen geen rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economisch activiteiten.

2.13 Toepasselijk recht

Dit Prospectus wordt beheerst door en geïnterpreteerd in overeenstemming met de wetten van Curaçao, behoudens voor zover het een beschrijving bevat van in (het Europees deel van) Nederland toepasselijke toezichtwetgeving en de naleving daarvan door de Fondsbeheerder. Deze Prospectus zal worden gepubliceerd in de Nederlandse taal. Vertalingen van juridische termen die in dit Prospectus worden gebruikt, zijn uitsluitend bedoeld voor het gemak en hebben geen invloed op de interpretatie ervan.

3 | Overzicht betrokken partijen

Uitgevende instelling	Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V / DCRF I 'Vie L'Ven' C.V. Julianaplein 36, Willemstad, Curaçao PYGG B.V. +5999 4629 888 info@dutchcaribben.com www.dutchcaribbean.com	
Fondsbeheerder	PYGG Fund Management B.V. Herengracht 142, 1015 BW Amsterdam Dhr. F. Lammers +31 (0)20 17724419 dcrf@pygg.nl www.pygg.nl	
Belastingadviseur (Curaçao)	Bakker Tilly Curaçao De heer A. v. Aalst Snipweg 30, Willemstad, Curaçao +5999 736 6300 www.bakertillydutchcaribbean.com	
Auditor	EY Ernst & Young Accountants Zeelandia Kantorenpark, Kaya W.F.G. (Jombi) Mensing 16, kantoor Curaçao: +59994305000 www.ey.com	
Juridisch adviseur	VANEPS (Curaçao) Pietermaai 123, Willemstad, Curaçao Dhr. D.G.J. Fabius +5999 461 3400 fabius@vaneps.com www.vaneps.com Bartolus Advocaten (Nederland) Strawinskylaan 457, 1077 XX Amsterdam Dhr. A.R. Filius; Dhr. W.F. Dobbe +31 10 20 854 6107 Alexander.filius@bartolus.nl Jelmer.dobbe@bartolus.nl www.bartolus.nl	 
Obligatie agent	Vidanova Bank N.V. Schottegatweg Oost 44, Willemstad, Curaçao Dhr. G. Koote +5999 732 2900 gkoote@vidanovabank.com www.vidanova-bank.com	

Beherend Vennot DCRF I	DCRE Management B.V. Julianaplein 36, Willemstad, Curaçao Dhr. R. Seijs ray.seijs@dutchcaribbean.com www.dutchcaribbean.com	
Listing Adviseur	PYGG Securities Co. B.V. Julianaplein 36, Willemstad, Curaçao Dhr. F. Lammers +5999 462 9888 ipodesk@pygg.cw www.pygg.cw	
Vreemd Vermogen Adviseur	Deloitte Consultative Services B.V. Advisory Gustav Mahlerlaan 2970 Postbus 58110 1040 HC Amsterdam Nederland Dhr. K. Knoll Tel: +31 (0)88 288 2888 www.deloitte.nl	

4 | Bedrijfsinformatie

DCRF is een naamloze vennootschap (N.V.), gekwalificeerd als 'Curaçaose Beleggingsvennootschap' voor belastingdoeleinden, die optreedt als investeringsplatform dat toegang biedt tot exclusieve, goed presterende vastgoedmogelijkheden in de Caribisch Nederlanden 'CAS' (ei)landen Curaçao, Aruba en St. Maarten en op de 'BES'-eilanden Bonaire, St. Eustatius en Saba. Elk project of bestaand onroerend goed wordt grondig doorgelicht en gestructureerd met een focus op rechtszekerheid, absoluut rendement, risicobeheersing en met aandacht voor duurzaamheid.

Gesteund door een doorgewinterd team met expertise op het gebied van onroerend goed, financiën en hotelmanagement, stelt DCRF investeerders in staat om deel te nemen per investering, of in de volledige (later) gediversifieerde vastgoedportefeuille van DCRF.

4.1 Bestuur

DCRF wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit een of meer statutaire directeuren. De bestuursstructuur van DCRF voorziet in een optionele monistische bestuursstructuur, bestaande uit een algemene raad van bestuur en een raad van bestuur en een optionele raad van toezicht, elk met afzonderlijke verantwoordelijkheden in overeenstemming met de statuten van DCRF en de geldende best practices voor vastgoedbeleggingsfondsen. Deze opties zijn nog niet geïmplementeerd, maar worden hieronder toegelicht.

Raad van Bestuur

Op dit moment bestaat de raad van bestuur van DCRF uit twee directeuren, PYGG B.V. en Raymond Hendrik-Jan Seijs. Totdat de raad van bestuur ervoor heeft gekozen om de bestuurstaken formeel te verdelen tussen een algemene raad en een raad van bestuur, wordt DCRF beheerd door de raad van bestuur die toezicht houdt op de algemene werking van DCRF en alle dagelijkse zaken afhandelt.

Algemene Raad van Bestuur (GB)

In het geval dat de Raad van Bestuur (en de aandeelhouders) van DCRF besluit om te kiezen voor de monistische bestuursstructuur, is de algemene raad, samengesteld uit een of meer natuurlijke personen, verantwoordelijk voor het toezicht op en de strategische koers op hoog niveau van DCRF. Best practices schrijven voor dat de GB optreedt als het orgaan dat toezicht houdt op en leidinggeeft aan de Raad van Bestuur, waarbij de nadruk ligt op zaken die verder gaan dan de dagelijkse bedrijfsvoering van de onderneming.

Belangrijkste verantwoordelijkheden:

- Strategisch toezicht: De GB beslist over belangrijke beleidsmaatregelen en strategieën die van invloed zijn op de groei en duurzaamheid van DCRF op lange termijn.
- Benoeming en toezicht: De GB is verantwoordelijk voor de benoeming en zo nodig het ontslag van leden van de Raad van Bestuur. Het zorgt ervoor dat de Raad van Bestuur opereert binnen het kader van de overeengekomen strategieën.
- Besluitvorming over niet-dagelijkse aangelegenheden: De GB behandelt kwesties die buiten de normale gang van zaken vallen, zoals het goedkeuren van grootschalige overnames, belangrijke financieringsregelingen en eventuele grote corporate actions.
- Richtlijnen vaststellen: De GB biedt richtlijnen en richtlijnen voor de Raad van Bestuur, zodat deze in overeenstemming zijn met de algemene doelstellingen van DCRF.

Net als de raad van bestuur moet de algemene raad handelen in het belang van DCRF en haar belanghebbenden, rekening houdend met de langetermijndoelstellingen van de vastgoedbeleggingsstrategie en fiduciaire plichten.

Raad van Bestuur (EB)

De raad van bestuur, bestaande uit natuurlijke personen of trustmaatschappijen met een vergunning, is verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering van DCRF. Zoals gebruikelijk bij vastgoedbeleggingsfondsen, is de rol van de EB het uitvoeren van de strategie van de GB, het beheren van de activiteiten van DCRF en het toezicht houden op vastgoedinvesteringen.

Belangrijkste verantwoordelijkheden:

- **Dagelijkse activiteiten:** De EB zorgt voor de effectieve uitvoering van de operationele activiteiten van DCRF, waaronder het beheer en de verwerving van onroerend goed en het toezicht op de financiële prestaties van DCRF.
- **Uitvoering van strategische beslissingen:** Het CvB is belast met de uitvoering van het beleid, de richtlijnen en de resoluties die door het GB zijn aangenomen en ervoor zorgen dat de strategische doelstellingen van DCRF efficiënt worden bereikt.
- **Vermogensbeheer:** De EB is verantwoordelijk voor het beheer van de vastgoedportefeuille van DCRF, inclusief het identificeren en uitvoeren van nieuwe investeringsmogelijkheden, het beheren van vlottende activa en het zorgen voor afstemming op het risicobeheerkader van DCRF.
- **Rapportage:** De EB rapporteert regelmatig aan de GB over de prestaties van DCRF, beleggingsbeslissingen en alle belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

Commissarissen

De aandeelhouders van DCRF kunnen besluiten om naast het bestuur of in aanvulling op het one-tier college een raad van commissarissen in te stellen, bestaande uit natuurlijke personen. Deze raad van commissarissen wordt belast met het toezicht op het bestuur door hetzij de raad van bestuur, hetzij, indien van toepassing, het bestuur door de algemene raad en het dagelijks bestuur.

4.2 DCRF I

DCRF I is een commanditaire vennootschap naar Curaçaos recht, die voor onbepaalde tijd is opgericht en bij de financiële afronding van de transactie is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Curaçao. DCRF I heeft het economische belang in de eerste investering van DCRF, namelijk de verwerving van 28 luxe suites (Pinel Suites) gelegen in gebouw M7 van het Vie L'Ven resort in Indigo Bay, Sint-Maarten.

DCRF I wordt beheerd door DCRE Management B.V. als de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot is een volledige dochteronderneming van DCRF en verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en de vertegenwoordiging van de CV in overeenstemming met de voorwaarden van de CV-overeenkomst. PYGG Fund Management B.V. treedt op als Fondsbeheerder van DCRF I.

Het juridische eigendom van de Activa van DCRF I berust bij PYGG Global Custody Foundation of een andere aangewezen Bewaarder, een onafhankelijke bewaarstichting ("Stichting") opgericht naar Curaçaos recht, uitsluitend handelend als bewaarder en in overeenstemming met de rol van de Bewaarder zoals beschreven in de CV-overeenkomst.

De Bewaarder houdt de Activa uitsluitend ten behoeve van de Participanten en heeft geen discretionaire bevoegdheid over het gebruik of de vervreemding van dergelijke activa. Participaties in DCRF I worden via onderhandse plaatsing aangeboden aan gekwalificeerde investeerders. Elke participatie vertegenwoordigt een pro rata recht op het netto vermogen en de resultaten van DCRF I en geeft de houder recht op een voorkeursrendement van 8% per jaar. Alle rechten en plichten van de Participanten worden beheerst door de CV-overeenkomst, die op verzoek bij inschrijving beschikbaar is via de Fondsbeheerder.

4.3 Vastgoedbeheerder

DCRE Management B.V. te Curaçao, statutair gevestigd aan het Julianaplein 36, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel op Curaçao onder nummer 161165 ("Property Manager"), is de dochteronderneming van DCRF die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het onderhoud van de onroerende zaken.

De belangrijkste taken en verantwoordelijkheden van de Vastgoedbeheerder zijn:

1. Beheer de winstgevende exploitatie van onroerend goed.
2. Houd toezicht op de dagelijkse vastgoedactiviteiten en zorg voor efficiënt beheer en huurderstevredenheid.
3. Zorg voor goed onderhoud en onderhoud van alle eigendommen om hun waarde te behouden.
4. Verstrek regelmatig rapporten over de prestaties van het vastgoed, inclusief de financiële en operationele status.
5. Houd toezicht op en rapporteer over nieuwe vastgoedontwikkelingen en zorg ervoor dat deze aansluiten bij strategische doelen.

Bij het uitvoeren van deze activiteiten kan de Vastgoedbeheerder een beroep doen op de diensten van gespecialiseerde derden.

4.4 Fondsbeheerder

PYGG Fund Management B.V. in Nederland, statutair gevestigd aan de Herengracht 142, 1015 BW Amsterdam, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel in Nederland onder nummer 93814607 (de "Fondsbeheerder"), is benoemd door de raad van bestuur van DCRF op grond van de Fondsbeheerovereenkomst en vertegenwoordigt DCRF en DCRF I in Nederland.

Belangrijkste verantwoordelijkheden

- Aanbod: De Fondsbeheerder stelt de Inschrijvings-, Toewijzings- en Betalingstermijnen van DCRF en DCRF I vast
- Marketing: De Fondsbeheerder vertegenwoordigt DCRF en DCRF I op het gebied van marketing en investor relationship management
- Naleving: De Fondsbeheerder zorgt ervoor dat aan de lopende (wettelijke) verplichtingen van DCRF en DCRF I wordt voldaan
- Risicobeheer: De Fondsbeheerder ziet toe op de goede uitvoering van het beleggingsbeleid van DCRF en DCRF I en identificeert, meet, beheert en bewaakt alle risico's die relevant zijn voor de beleggingsstrategie van DCRF en DCRF I
- Administratie: De Fondsbeheerder (laat) de administratie voeren namens DCRF en DCRF I

Bij de uitvoering van deze verantwoordelijkheden kan de Beheerder op kosten van DCRF of DCRF I een beroep doen op adviseurs. Alle investeringsbeslissingen zullen worden genomen in overeenstemming met het beleggingsbeleid van DCRF en DCRF I en in overleg met de Raad van Bestuur van DCRF.

4.5 Overeenkomsten

DCRF, DCRF I en/of de Fondsbeheerder zijn partij bij de volgende overeenkomsten:

1. Overeenkomst voor fondsbeheer (op aanvraag verkrijgbaar)
2. Obligatieovereenkomst (op aanvraag verkrijgbaar)

DCRE Management B.V. zal partij zijn bij de volgende overeenkomsten:

1. Commanditaire partnerschapsovereenkomst DCRF I (Wordt verstrekt bij inschrijving)
2. Leningsovereenkomst met een commerciële bank of een syndicaat van commerciële kredietverstrekkers (Op aanvraag verkrijgbaar zodra beschikbaar)

4.6 Belangrijkste risico's

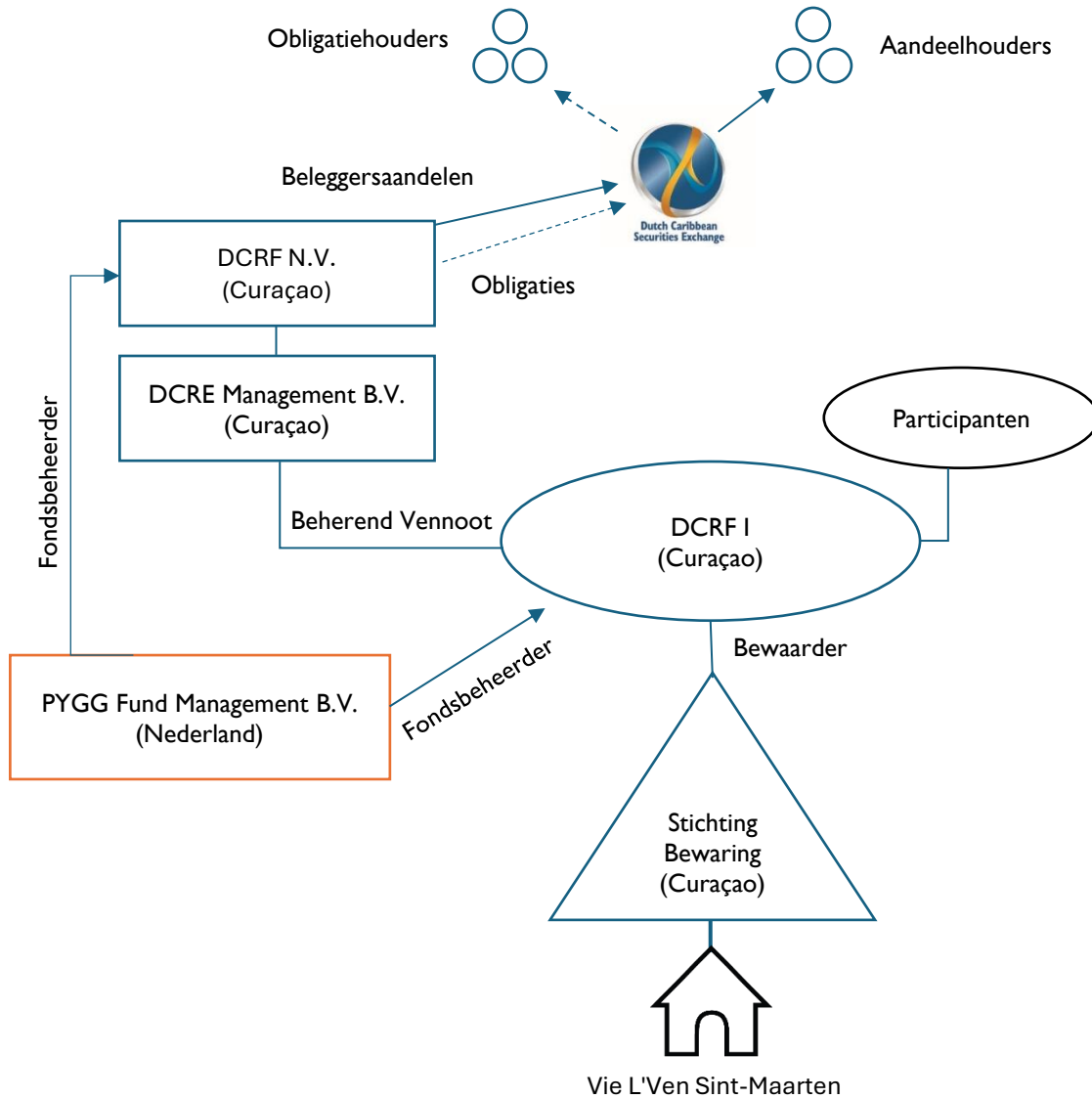
Belangrijke risico's die door de Raad van Bestuur zijn geïdentificeerd, zijn onder meer:

Rendementrisico	Het is mogelijk dat de operator het jaarlijkse vaste rendement (\$ 2,44 miljoen) niet haalt, ondanks een sterke garantie.
Bouwrisico	Vertragingen bij de volledige voltooiing van het project kunnen van invloed zijn op de waarde op lange termijn en de inkomsten na jaar 5.
Kwaliteitsrisico	De exploitant kan ondermaats presteren in verhuuractiviteiten of niet voldoen aan de beoogde 5-sterren+-norm.
Liquiditeitsrisico	Het doorverkopen van eenheden na operationeel jaar 5 kan vertraging oplopen of lager dan verwachte opbrengsten opleveren.
Klimaatrisico	Orkanen of overstromingen kunnen activa beschadigen of operationele onderbrekingen veroorzaken.
Verzekeringsrisico	De verzekering dekt mogelijk niet alle fysieke of financiële schade volledig.
Macroeconomisch risico	Inflatie of volatiliteit van de rente kan de reële waarde van het rendement aantasten.
Valutarisico	Beleggers in EUR kunnen te maken krijgen met FX-volatiliteit, aangezien DCRF en DCRF I volledig actief is in USD.

Voor meer informatie over de risico's die verbonden zijn aan de beleggingsmogelijkheid en de mitigerende factoren, verwijzen wij u naar hoofdstuk 7. Risicoanalyse.

4.7 Structuur van DCRF & DCRF I

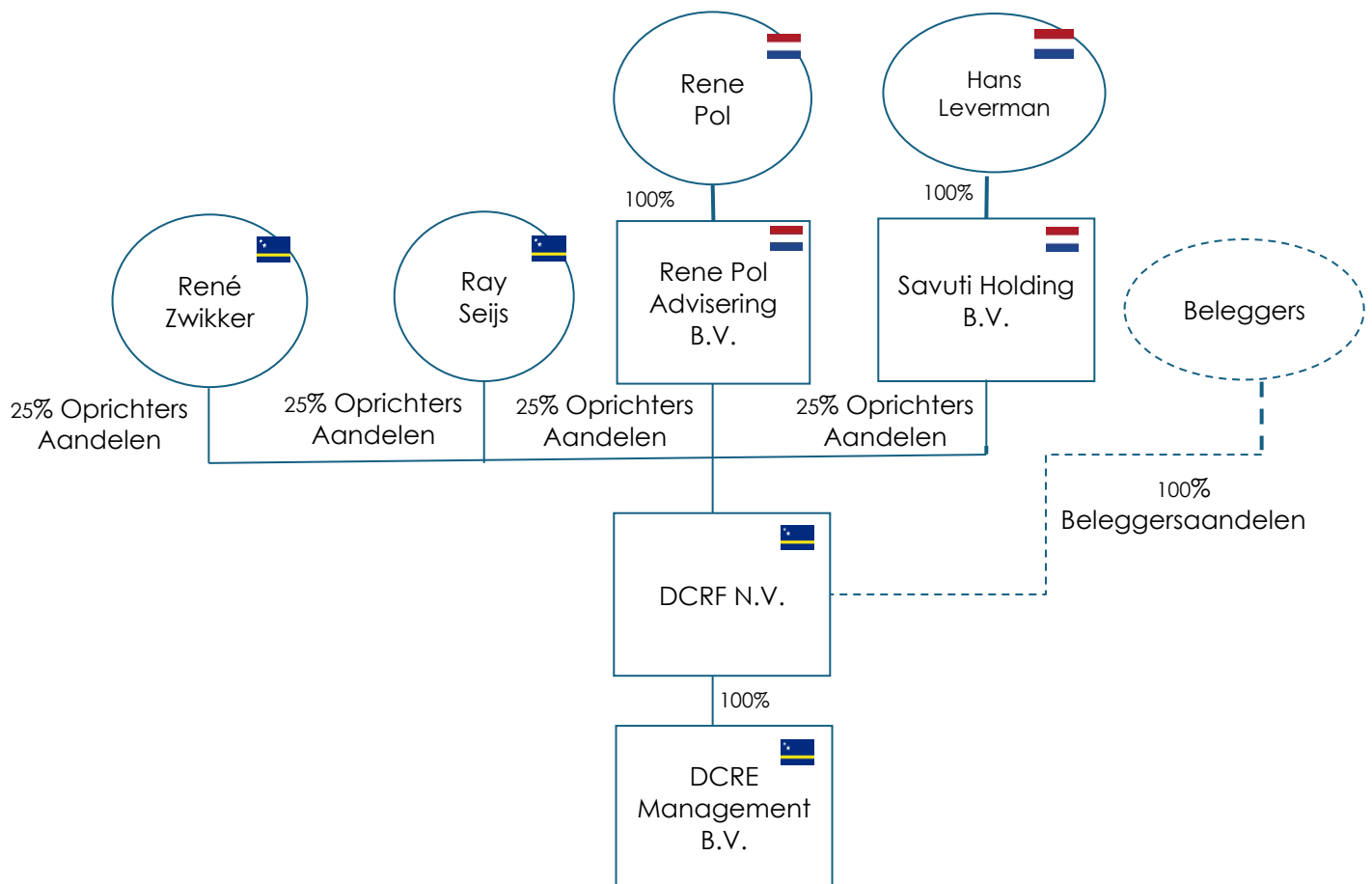
In samenspraak met een team van ervaren belastingadviseurs is een innovatieve maar betrouwbare fondsstructuur opgezet, die zorgt voor fiscale transparantie voor (Nederlandse) commanditaire vennoten, een robuuste governance en een verstandige bescherming van de belangen van beleggers.



4.8 Aandeelhoudersstructuur

Het aandelenkapitaal van DCRF is onderverdeeld in (klasse A) Founder Shares en (klasse B) Investor Shares. De vier oprichters van DCRF, waarvan er twee op Curaçao wonen, hebben gelijke belangen in DCRF klasse A Founder Shares, die hen recht geven op de stemrechten en winst in verband met haar dochteronderneming DCRE Management B.V. die optreedt als General Partner en Property Manager.

Houders van klasse B Investor Shares hebben recht op winst in verband met het optreden van DCRE Management B.V. als commanditaire vennoot in de commanditaire vennootschappen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van DCRF.



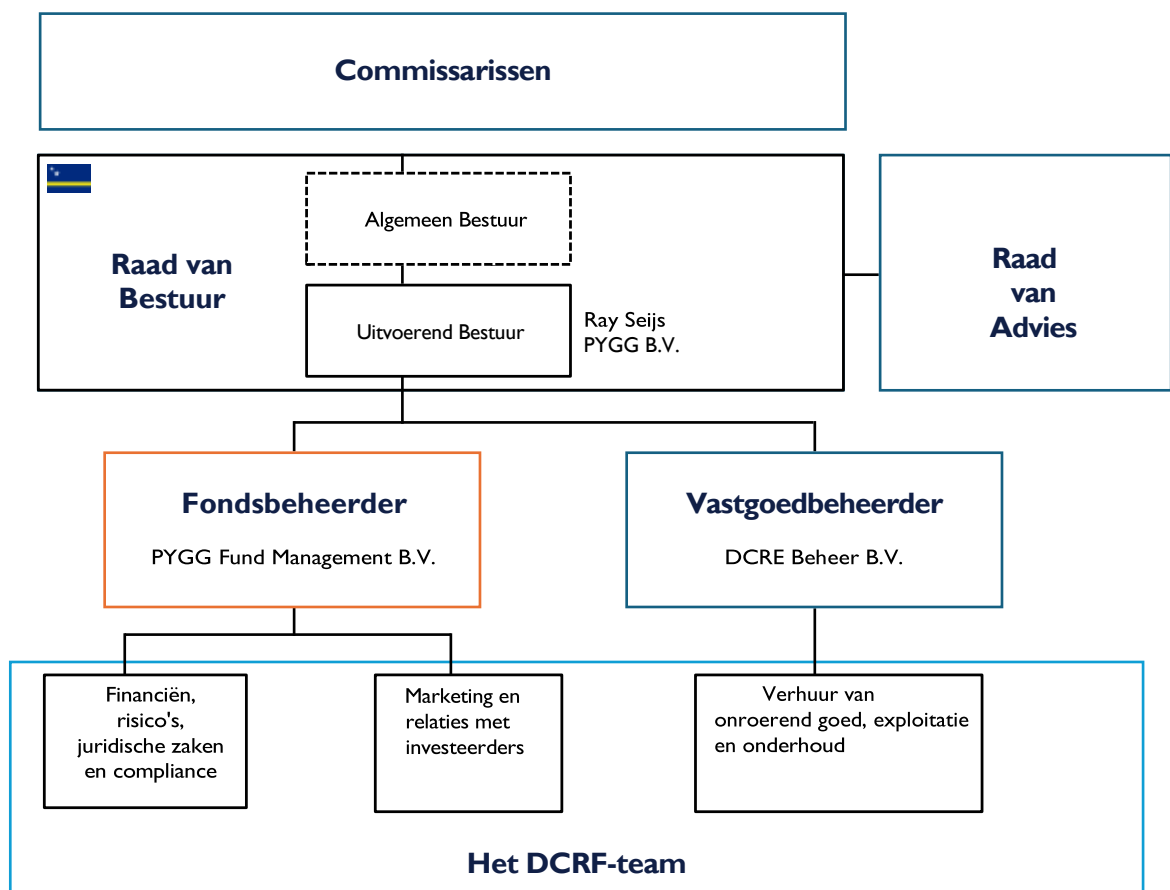
4.9 Management/Operationele structuur

De management/ operationele structuur van DCRF ondersteunt snelle besluitvorming en naadloze samenwerking. Beginnend met soepele toegang tot toegewijd personeel van PYGG, COFFR Hotels en Sotheby's International Realty, zal DCRF tijdig opschalen samen met de groei van de vastgoedportefeuille.

Als verantwoordelijk en ultiem besluitvormingsorgaan bepaalt en overziet de Raad van Bestuur de algemene strategie van DCRF. Ray Seijs en PYGG B.V. zijn formeel benoemd op het moment van het opstellen van het Prospectus. Overige (algemeen bestuurs) leden en leden van de adviesraad worden voorafgaand aan de financiële afronding van de 1e emissie benoemd. De Raad van Commissarissen wordt voorafgaand aan de tweede emissie ingesteld.

De Fondsbeheerder, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, vertegenwoordigt DCRF en DCRF I in Nederland en is verantwoordelijk voor de implementatie en monitoring van het beleggingsbeleid van DCRF en DCRF I, de marketing, investor relations, compliance en rapportage.

De Vastgoedbeheerder, een naamloze vennootschap naar het recht van Curaçao, is verantwoordelijk voor alle aspecten die rechtstreeks verband houden met de bouw, de exploitatie en het onderhoud van de vastgoedactiva.



4.10 Achtergrond team



Hans Leverman
Partner & Aandeelhouder

Ruim 30 jaar ervaring als belastingadviseur en partner bij Deloitte. Heeft ruime ervaring met zowel nationale, als internationale advisering aan ondernemingen en vermogende particulieren. Binnen Deloitte heeft Hans tevens diverse leidinggevende rollen vervuld zoals de rollen van Regiomarktleider en managing partner van de fiscale praktijk van MKB Accountancy & Advies Namens de aandeelhouders is Hans actief betrokken bij DCRF.



René Zwikker
Aandeelhouder

Als ervaren ondernemer in technologie en onroerend goed, wijdde René zijn carrière aan het stimuleren van innovatie in verschillende industrieën. In 1994 richtte René een baanbrekend hotelmarketingbedrijf op, dat hij meer dan 10 jaar met succes leidde.

Onder zijn leiding realiseerde het bedrijf een aanzienlijke groei en erkenning in de sector, met als hoogtepunt de overname door Burda Direct GmbH in 2006. Na de verkoop verbreedde René zijn scope naar een breed scala van industrieën, met een bijzondere focus op technologie- en vastgoedinvesteringen in de Nederlandse Cariben, voornamelijk op Curaçao. In 2008 werd

René medeoprichter van Century21 Curaçao en breidde hij zijn activiteiten uit door samen met Ray Seijs de rechten te kopen voor Sotheby's International Realty in Curacao en op de BES-eilanden. René zijn ware passie ligt in het samenwerken met visionaire bedrijven en vooruitstrevende personen die toegewijd zijn aan het hervormen en verbeteren van hun industrieën. Door zijn uitgebreide ervaring en strategische vooruitziendheid zet hij zich in voor het bevorderen van innovatie, het stimuleren van duurzame groei en het creëren van een betekenisvolle impact op de lange termijn voor elke onderneming waarbij hij betrokken is. Elke onderneming vertegenwoordigt een kans om potentieel te ontsluiten, nieuwe ideeën te omarmen en bij te dragen aan een toekomst vol mogelijkheden.



Ray Seijs
Partner & Aandeelhouder

Ray Seijs heeft meer dan 30 jaar ervaring in internationale financiële markten. Oorspronkelijk afkomstig uit Amsterdam, de geboorteplaats van 's werelds eerste beurs, heeft Ray's carrière hem naar grote financiële centra gebracht, waaronder Madrid, Hong Kong, Singapore, Londen, Dublin, Frankfurt, Chicago en Amsterdam. Deze ervaring heeft hem in staat gesteld om te voldoen aan de geavanceerde beleggingsbehoeften van internationale klanten. Ray's overgang naar de vastgoedsector was een natuurlijke ontwikkeling. Zijn financiële inzicht, dat hij in de loop van tientallen jaren op wereldwijde beurzen heeft ontwikkeld, vertaalt zich naadloos in onroerend goed, waar zijn scherpe analytische vaardigheden en diepgaande kennis van de markt hem tot een aanwinst maken. Bij Sotheby's International Realty is Ray actief betrokken bij een reeks succesvolle vastgoedprojecten. Hij heeft een uitgebreid netwerk van internationale kopers, ontwikkelaars en investeerders opgebouwd, waardoor hij goed in staat is om de haalbaarheid van ontwikkelingsprojecten te beoordelen.



René Pol
Aandeelhouder

René Pol is verantwoordelijk voor de financiering bij DCRF en is gespecialiseerd in het inrichten, structureren en optimaliseren van corporate finance en kapitaalstructuren. René adviseert vermogende particulieren over precaire zaken. Hij heeft langdurige klantrelaties, was bestuurslid van verschillende bedrijven (in de vastgoedsector) en heeft ruime ervaring op het gebied van fusies en overnames.



Frank Lammers
Fondsbeheerder

Frank Lammers' was de jongste CEO van (Fortis/ABN AMRO) MeesPierson Curaçao in de jaren 2006 - 2009. Die leerzame periode ontwikkelde zijn band met het eiland, waarnaar hij eind 2011 terugkeerde om ORCO Bank bij te staan bij de voorbereiding en uitvoering van de lokale acquisitie van de ABN AMRO (lening) portefeuille. In 2019 heeft hij samen met Frank Thies, PYGG Capital Partners opgericht (PYGG). PYGG is een boetiek beleggingsonderneming die zich toelegt op het helpen van klanten bij het bereiken van hun financiële doelen door het aanbieden van fiduciaire diensten, fondsbeheer, vermogensbeheer en investment banking. Sinds 2021 is Frank lid van de Raad van Bestuur van de Dutch Caribbean Securities Exchange (DCSX).



Bram Ossel
Investment manager

Bram Ossel is een professional in de vastgoedsector met een achtergrond in hotelmanagement en operations. Hij heeft een diploma in hotelmanagement en heeft ervaring in verschillende rollen, waaronder vier jaar als directeur van het gerenommeerde en bekroonde boetiekresort 'Baoase Luxury Resort' in Curaçao. Door deze rol verwierf Bram diepgaande kennis over de Caribische markt, wat zijn groeiende interesse in commercieel vastgoed en ontwikkeling verder aanwakkerde. Deze passie bracht hem ertoe zich te specialiseren in commerciële investeringen en vermogensbeheer.



Thomas Boers
Investment manager

Thomas Boers is een professional met een achtergrond in vastgoed, ontwikkeling en investeringen, aangevuld met eerdere ervaring in marketing. In de loop der jaren is hij actief betrokken geweest als aandeelhouder en directeur van zijn family office, gespecialiseerd in vastgoedondernemingen in Nederland en Duitsland. In samenwerking met Bram richtte Thomas binnen het family office een dochteronderneming op met de naam COFFR Hotels, met de nadruk op horecagerelateerd vastgoed. Terwijl Thomas aandeelhouder blijft van het family office, draagt hij met grote toewijding bij aan het lanceren van de fondsen van de DCRF.

5 | Financiële projecties

5.1 Gebruik van de middelen

DCRF en DCRF I beginnen met het aanbieden van US\$ 23.581.946 in Effecten, verdeeld over US\$ 9.000.000 eigen vermogen in de vorm van Participaties en Beleggers aandelen, en US\$ 14.581.946 vreemd vermogen, in de vorm van Bedrijfsobligaties en/of bankfinanciering.

Gebruik van het totale kapitaal	Totaal bedrag (USD)	% van de totale investering
Aankoop van 28 Pinel Suites (excl. FF&E)	19,882,500	84.31
FF&E	2,100,000	8.91
Aankoop van 28 Pinel Suites (incl. FF&E)	21,982,500	93.22
Overdrachtsbelasting en notariskosten	390,688	1.66
Due diligence en juridisch	190,000	0.81
Vergoeding DCRF & DCRF I	925,091	3.92
Liquiditeitsreserve	93,688	0.40
Totale investering	23,581,946	100.00

5.2 Vergoeding DCRF & DCRF I

Overdrachtsbelasting en notariskosten

Ten aanzien van overdrachtsbelasting en notariskosten is een totaalbedrag van USD 390.688 opgenomen in de totale investeringsopbouw. Deze kosten hebben betrekking op de juridische overdracht van het eigendom (title transfer) van de 28 Pinel Suites en worden verschuldigd bij de tweede deelbetaling, conform het overeengekomen moment van juridische levering ("Completion of foundation work/ transfer of title").

Due Diligence en juridische kosten

Voor Due Diligence en juridische kosten is een reservering van USD 190.000 opgenomen. Deze post omvat alle relevante onderzoeken en kosten ten aanzien van commerciële, technische, financiële, fiscale en juridische due diligence. De werkelijke kosten worden verrekend met dit budget. Een eventuele overschrijding of onderschrijding van deze post komt ten gunste dan wel ten laste van DCRE Management B.V.

Verkoopcommissie

In het kader van de verkoop van de units wordt voor verkoopactiviteiten door lokale makelaars of verkoopadviseurs een verkoopcommissie geraamd op 3,0% van de bruto verkoopopbrengst. Deze vergoeding wordt uitsluitend toegekend bij daadwerkelijk gerealiseerde verkoopresultaten en is verschuldigd aan de betreffende externe partijen. Eventuele afwijkingen ten opzichte van dit percentage worden verrekend op basis van het daadwerkelijk overeengekomen tarief. De vergoeding wordt uitgekeerd bij afronding van de verkoop, voorzien in december 2032.

Liquiditeitsreserve

Ter dekking van opstartkosten en onvoorziene operationele verplichtingen is een eenmalige liquiditeitsreserve van USD 93.688 opgenomen in de totale investeringsopbouw. Deze reserve wordt beheerd door DCRE Management B.V. en mag uitsluitend worden aangewend ten behoeve van DCRF I gerelateerde verplichtingen. De reservering vindt plaats bij aanvang van het DCRF I, voorzien in oktober 2025.

Structureringsvergoeding

Voor de initiële structurerings van het DCRF I, waaronder juridische, fiscale en financiële documentatie en coördinatie van de transactie, geldt een structureringsvergoeding van 1,3% over het totale investeringsbedrag (exclusief fondsvergoeding en liquiditeitsreserve). Deze vergoeding wordt voldaan aan DCRE Management B.V. bij de juridische afronding van de acquisitie. De betaling is gepland in oktober 2025.

Acquisitievergoeding

Voor het sourcen, onderhandelen en afronden van de verwerving van de 28 Pinel Suites wordt een acquisitievergoeding van 1,3% van het totale investeringsbedrag gehanteerd (exclusief fondsvergoeding en liquiditeitsreserve). Deze vergoeding is verschuldigd aan DCRE Management B.V. en zal twee jaar na de acquisitie worden voldaan. De betaling is gepland in oktober 2027.

Financieringsvergoeding

Voor het arrangeren van de bancaire financiering en de plaatsing van aandelen en obligaties geldt een eenmalige financieringsvergoeding van 1,5% over het totale investeringsbedrag (exclusief fondsvergoeding en liquiditeitsreserve). DCRE Management B.V. is verantwoordelijk voor de selectie en aansturing van de betrokken financiële adviseurs of instellingen. De vergoeding komt bij de juridische afronding van de acquisitie, voorzien in oktober 2025, eerst toe aan DCRE Management B.V., die vervolgens de vergoeding zal doorbetalen aan een of meerdere externe financiële adviseurs of instellingen. Eventuele overschrijdingen of besparingen ten opzichte van het geraamde budget komen respectievelijk ten laste dan wel ten gunste van DCRE Management B.V.

Fund & asset management vergoeding

Voor het beheer van het vastgoed, de administratie, investeerdersrelaties en het risicobeheer geldt een jaarlijkse fund & asset management vergoeding van 1,0% over het beheerde vermogen (Assets Under Management, AUM), te voldoen per kwartaal aan DCRE Management B.V. Gedurende de ontwikkelingsjaren 2025 tot en met 2027 wordt deze vergoeding berekend op basis van het daadwerkelijk geïnvesteerde kapitaal (capital deployed) en neemt deze toe evenredig aan de voortgang van het project. Vanaf 1 januari 2029 wordt het beheerde vermogen jaarlijks geïndexeerd met 2,5%.

Exit vergoeding

Voor de begeleiding van het exitproces, waaronder coördinatie van verkoop, aansturing van verkoopadviseurs, en afwikkeling van transactiedocumentatie, is een eenmalige vergoeding van 1,0% van de bruto verkoopopbrengst verschuldigd aan DCRE Management B.V., uitsluitend bij een daadwerkelijke verkoop van de vastgoedactiva. De verkoop is gepland in december 2032.

Prestatie gerelateerde vergoedingen

De Beherend Vennoot heeft recht op prestatievergoedingen voor het behalen van rendement dat uitgaat boven het vooraf bepaalde voorkeursrendement en bij het realiseren van meerwaarde bij verkoop van de activa. Deze vergoedingen zijn bedoeld als incentive voor de Beherend Vennoot en worden alleen uitgekeerd indien aan de betreffende voorwaarden is voldaan en onder voorbehoud van voldoende beschikbare kasmiddelen binnen het DCRF I.

Ten aanzien van het directe rendement geldt een prestatievergoeding van 20% over het rendement dat het jaarlijkse voorkeursrendement van 8% (de “hurdle”) op het ingelegde eigen vermogen overschrijdt. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een totaal geïnvesteerd eigen vermogen van USD 9.000.000, waarmee het jaarlijkse voorkeursrendement uitkomt op USD 720.000. De grondslag voor de berekening van het directe rendement is het zogenoemde Adjusted Net Operating Income (ANOI), zijnde het aangepaste netto operationele resultaat van het DCRF I, inclusief renteopbrengsten en -kosten, en gecorrigeerd voor fondsreserveringen. Het bedrag dat het voorkeursrendement overstijgt, wordt verdeeld in een verhouding van 80% ten gunste van de Beleggers en 20% ten gunste van de Beherend Vennoot. De hoogte van de prestatievergoeding wordt vastgesteld na goedkeuring van de jaarrekening over het betreffende boekjaar en is verschuldigd aan DCRE Management B.V. De uitkering vindt plaats in het daaropvolgende kalenderjaar

Ten aanzien van het indirecte rendement bij verkoop van de activa geldt een separate prestatievergoeding. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend recht op deze vergoeding als bij verkoop van de activa sprake is van een bruto verkoopwaarde, die ten minste gelijk is aan de oorspronkelijke totale investering van het DCRF I. Als aan deze voorwaarde is voldaan, wordt over de gerealiseerde meerwaarde bij verkoop een winstdeling toegepast van 80% voor de Beleggers en 20% voor de Beherend Vennoot. Deze vergoeding wordt eenmalig voldaan aan DCRE Management B.V. bij de daadwerkelijke verkoop van het project.

5.3 Indicatieve Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening (× 1,000 USD)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nettowinst								
Vastrentende waarden per jaar	-	-	-	2.442,5	2.442,5	2.442,5	2.442,5	2.442,5
Beheerskosten								
Vergoeding voor fondsbeheer	(13,4)	(84,0)	(170,1)	(215,9)	(221,3)	(226,8)	(232,5)	(238,3)
EBITDA	(13,4)	(84,0)	(170,1)	2.226,6	2.221,2	2.215,7	2.210,0	2.204,2
Financieringskosten								
Te betalen rente	-	(71,4)	(635,8)	(937,6)	(919,0)	(900,8)	(882,9)	(865,4)
Te ontvangen rente	99,6	637,4	1.261,7	-	-	-	-	-
Bereidstellingsprovisie	(36,4)	(134,8)	(47,9)	-	-	-	-	-
Winst voor afschrijvingen	49,8	347,2	407,9	1.289,0	1.302,2	1.314,9	1.326,9	1.338,8
Afschrijving								
Afschrijving Aanschafprijs excl. FF&E	-	-	-	-	(662,8)	(662,8)	(662,8)	(662,8)
Afschrijving FF&E	-	-	-	-	(210,0)	(210,0)	(210,0)	(210,0)
Meerwaarde								
Winst op verkoop	-	-	-	-	-	-	-	9.805,6
Winst voor belastingen	49,7	347,1	407,7	1.288,9	429,4	442,1	454,1	10.271,6
Inkomstenbelasting	(5,0)	(34,7)	(40,7)	(128,8)	(42,9)	(44,2)	(45,4)	(1.027,1)
Nettowinst	44,7	312,4	367,0	1.160,1	386,5	397,8	408,7	9.244,5

5.4 Aannames en indicatief rendement op het eigen vermogen

Beoogde IRR: 12,0%

Exit yield: 9,0%

Rentekosten: 6,5%

Totaal geïnvesteerd eigen vermogen: \$ 9.000.000

Totaal contant rendement: \$ 18,042,912

MOIC (veelvoud op geïnvesteerd kapitaal): 2,0x

CAGR MOIC: 9,1%

Beleggers in DCRF I ontvangen rendementen op basis van het gerealiseerde operationele en indirecte resultaat van het fonds. Voor zover het behaalde rendement het vooraf bepaalde voorkeursrendement van 8% overstijgt, ontvangen beleggers het overgrote deel van deze meeropbrengst. Alleen als aan de vooraf vastgestelde voorwaarde is voldaan en er voldoende kasmiddelen beschikbaar zijn binnen DCRF I, ontvangt de Beherend Vennoot een prestatievergoeding.

Voor het directe rendement hanteert DCRF I een voorkeursrendement (hurdle) van 8% per jaar op het geïnvesteerde eigen vermogen van USD 9.000.000, oftewel USD 720.000 op jaarbasis. Zodra het aangepaste netto operationele resultaat (Adjusted Net Operating Income of ANOI) dit niveau overstijgt, wordt het surplus verdeeld in het voordeel van de beleggers: 80% van het meerdere komt toe aan de beleggers, terwijl 20% toekomt aan de Beherend Vennoot als prestatievergoeding. Deze vergoeding wordt pas vastgesteld na goedkeuring van de jaarrekening en uitgekeerd in het daaropvolgende kalenderjaar.

Ook bij het realiseren van indirect rendement – oftewel meerwaarde bij verkoop van de activa – geldt een winstverdelingsmechanisme. Beleggers ontvangen 80% van de gerealiseerde verkoopwinst, mits de verkoopopbrengst ten minste gelijk is aan het totaal oorspronkelijk geïnvesteerde vermogen van DCRF I. De overige 20% van de verkoopwinst komt dan toe aan de Beherend Vennoot als prestatievergoeding. Deze vergoeding wordt slechts éénmalig uitgekeerd bij daadwerkelijke verkoop van het project.

Indicatief Kasstroomoverzicht – DCRF I 'Vie L'Ven

Berekening kasstroom	Q4	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Operationele activiteiten (USD)	Jaar 1							
Nettoresultaat na belasting (Incl. verkoop)	44.766	312.478	366.965	1.160.065	386.455	397.867	408.830	9.244.410
Betaling aan reservefonds (FF&E)	(0)	(0)	(0)	(104.038)	(178.041)	(226.824)	(283.076)	(309.966)
Afschrijvingen	-	-	-	-	872.750	872.750	872.750	872.750
Boekwinst bij verkoop	-	-	-	-	-	-	-	(9.805.625)
Aflossing op hypothecaire lening	-	-	-	(288.980)	(283.253)	(277.640)	(272.138)	(266.745)
Kasstroom uit operationele activiteiten	44.766	312.478	366.965	767.047	797.911	766.153	726.366	(265.176)

Kasstroomoverzicht (USD)	Q4	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
	Jaar 1							
Operationele kasstromen	44.766	312.478	366.965	767.047	797.911	766.153	726.366	(265.176)
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	(8.906.332)	(4.396.500)	(10.185.446)	-	-	-	-	28.297.125
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	9.000.000	4.396.500	10.185.446	-	-	-	-	(13.193.190)
Beschikbare kasstroom voor uitkering	138.434	312.478	366.965	767.047	797.911	766.153	726.366	14.838.759
Vrijval FF&E-reserve bij verkoop	-	-	-	-	-	-	-	881.557
Performance fee over direct rendement	-	-	-	(92.985)	(80.821)	(73.600)	(64.786)	(61.745)
Performance fee over indirect rendement	-	-	-	-	-	-	-	(1.178.845)
Direct rendement beschikbaar voor uitkering	-	(405.000)	(405.000)	(675.000)	(675.000)	(675.000)	(675.000)	(1.556.557)
Totaal uitgekeerd aan beleggers	-	(405.000)	(405.000)	(767.985)	(755.821)	(748.600)	(739.786)	(1.915.590)
Beginsaldo kaspositie	-	138.434	45.912	7.876	6.939	49.029	66.582	53.162
Netto kasmutatie	138.434	(92.522)	(38.035)	(938)	42.090	17.553	(13.420)	12.923.169
Eindsaldo kaspositie	138.434	45.912	7.876	6.939	49.029	66.582	53.162	12.976.330
Terugbetaling beleggerskapitaal								(9.000.000)
Indirect rendement uit verkoopwinst								3.976.330

Rendementsprognose & distributieoverzicht – DCRF I 'Vie L'Ven

Rendementsprognose	Q4 Jaar I	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Direct rendement	-	405.000	405.000	675.000	675.000	675.000	675.000	675.000
Vrijval FF&E-reserve bij verkoop	-	-	-	-	-	-	-	881.557
Totaal uitkeerbaar direct rendement		405.000	405.000	675.000	675.000	675.000	675.000	1.556.557
Direct rendement (% van inleg)	-	4,50%	4,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	17,30%
Indirect rendement uit verkoop	-	-	-	-	-	-	-	3.976.330
Indirect rendement (% van inleg)								44,18%
Totaalrendement (direct + indirect)	-	405.000	405.000	675.000	675.000	675.000	675.000	5.532.887
Totaalrendement in (% van inleg)	-	4,50%	4,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	61,48%

Distributieoverzicht per participatie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Direct rendement per participatie	-	5.625	5.625	9.375	9.375	9.375	9.375	21.619
Indirect rendement per participatie	-	-	-	-	-	-	-	55.227
Totaalrendement per participatie	-	5.625	5.625	9.375	9.375	9.375	9.375	76.846
Cumulatieve uitkering per participatie	125.596							
Gemiddeld jaarlijks direct rendement (%)	7,76%							
Gemiddeld jaarlijks indirect rendement (%)	6,09%							
Gemiddeld jaarlijks totaalrendement (%)	13,86%							

6 | Voorwaarden van de effecten

6.1 Participaties

1.	Uitgevende instelling	DCRF I Vie L'Ven C.V.
2.	Instrument	Deelnemingen in de CV
3.	Valuta	US\$
4.	Rechtsvorm	Curaçaose commanditaire vennootschap (CV) geregeld in Boek 7, Titel 13 van het Burgerlijk Wetboek
5.	Minimale investering	Amerikaanse Dollar 125.000
6.	Preferent rendement	8% per jaar
7.	Extra rendement	80% naar de Participanten, 20% naar de Beherend Vennoot
8.	Rechten van deelneming	Pro-rata aandeel in het nettovermogen en de winst
9.	Stemrecht	Beperkt tot aangelegenheden die zijn vastgelegd in de CV-Overeenkomst
10.	Overdraagbaarheid	Alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle vennoten.
11.	Liquiditeit	Geen recht op terug verkoop; inkoop onder voorbehoud van waardebepaling en overdrachtsvoorwaarden.
12.	Bewaarder	PYGG Global Custody Foundation of andere (wettelijke titelhouder)
13.	Beherend Vennoot	DCRE Management B.V. (Algemeen Partner)
14.	Financiële verslaggeving	Jaarlijkse financiële gegevens opgesteld volgens NL GAAP, goedgekeurd door de vennoten.
15.	Toepasselijk recht	Wetten van Curaçao

De CV-overeenkomst zal bij inschrijving door de Fondsbeheerder beschikbaar worden gesteld.

6.2 Beleggers aandelen

De voorwaarden die van toepassing zijn op de Beleggers aandelen zijn vastgelegd in de statuten van DCRF. De belangrijkste voorwaarden van de Beleggers aandelen kunnen als volgt worden samengevat:

1.	Uitgevende instelling	Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V.
2.	Valuta	US\$
3.	Nominale waarde	1.- dollar
4.	Aanbiedingsprijs	US\$ 125.000 per aandeel
5.	Type	Klasse B-beleggers aandelen zonder stemrecht
6.	ISIN	CW1055165811
7.	Minimale afname	US\$ 125.000 / 1 Aandeel
8.	Doel	Participatie in alle DCRF Acquisities
9.	Uitgiftedatum	Afhankelijk van financial close
10.	Dividend m.b.t. DCRF I	4,5% per jaar tijdens de bouw. 7,5% per jaar tijdens de operatie tot aan de verkoop van de Activa. Bij verkoop van de Activa deelname in vrijval van FFE reserves en verkoop winst.
11.	Fondsen beschikbaar voor de emittent	Op de uitgiftedatum wordt de inschrijvingsprijs per Beleggers aandeel die door Investeerders is betaald, vrijgegeven aan DCRF
12.	Inschrijving	Er kunnen inschrijvingskosten, omzetbelasting, licentiekosten voor vreemde valuta en/of andere transactie gerelateerde kosten en belastingen van toepassing zijn, te bevestigen door de geautoriseerde DCSX-broker
13.	Beursgenoteerd	Verhandelbaar op de DCSX-markt
14.	Toegang tot de DCSX-Markt	Vanaf de uitgiftedatum
15.	Lead Broker	PYGG Securities Co. B.V.
16.	Andere deelnemende brokers	Amicorp Global Markets, Banco di Caribe, MCB, Vidanova Bank
17.	Toepasselijk recht	Wetten van Curaçao

6.3 Obligaties

De voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties worden uiteengezet in de Obligatieovereenkomst. De belangrijkste voorwaarden daarvan kunnen als volgt worden samengevat:

1.	Uitgevende instelling	Dutch Caribbean Real Estate Fund N.V.
2.	Valuta	US\$
3.	Hoofdsom van de lening	Afhankelijk van de uiteindelijke schuldstructuur
4.	Doel	Acquisitie van 28 Pinel Suites
5.	Denominatie	US \$ 125.000 per obligatie
6.	Minimale afname	1 Obligatie
7.	Type	Afhankelijk van de schuldstructuur
8.	ISIN	CW1512151313
9.	Klassen	1 Klasse, Obligatie rangschikking Pari passu
10.	Uitgifteprijs	100% van de coupure van de obligatie
11.	Uitgiftedatum	Afhankelijk van financial close
12.	Tenor (termijn)	8 jaar, opvraagbaar na 3 jaar
13.	Rente	6,0% per jaar op basis van 30/360
14.	Rentebetaling	Halfjaarlijks
15.	Openbare uitwisseling	DCSX
16.	Fondsen beschikbaar voor de emittent	Op de uitgiftedatum wordt de uitgifteprijs per Obligatie die door Beleggers is betaald, vrijgegeven aan DCRF
17.	Inschrijving	Er kunnen inschrijvingskosten, omzetbelasting, licentiekosten voor vreemde valuta en/of andere transactie gerelateerde kosten en belastingen van toepassing zijn, die moeten worden bevestigd door de deelnemende erkende makelaar
18.	Beursgenoteerd	Alleen op de DCSX-markt
19.	Datum van aanbieding	Vanaf de uitgiftedatum
20.	Lead Broker	PYGG Securities Co. B.V.
21.	Andere deelnemende brokers	Amicorp Global Markets, Banco di Caribe, MCB, Vidanova Bank
22.	Toepasselijk recht	Wetten van Curaçao

7 | Risicoanalyse

Er zijn risico's verbonden aan een belegging in DCRF en DCRF (I). DCRF I investeert in 28 luxe suites in een nieuwbouwproject op Sint- Maarten. Als er zich bepaalde risico's voordoen, kan dit een nadelig effect hebben op het rendement. De waarde van de belegging kan fluctueren en het is mogelijk dat een belegger minder terugkrijgt dan het geïnvesteerde bedrag. In extreme gevallen kunnen beleggers hun volledige investering verliezen.

Alvorens te beleggen in deze Effectenuitgifte, dienen potentiële Beleggers alle informatie in dit Prospectus zorgvuldig te overwegen en de hieronder beschreven risicofactoren te evalueren die, afzonderlijk of gezamenlijk, een wezenlijk nadelig effect kunnen hebben op de activiteiten van DCRF.

De informatie die in dit Prospectus wordt gepresenteerd met betrekking tot de activiteiten en investeringsprogramma's van DCRF, en de risico's die daaraan verbonden zijn, is ter overweging voordat u belegt in de Effecten van DCRF of DCRF I. Risico's kunnen in de loop van de tijd afnemen of toenemen en er kunnen zich nieuwe risico's manifesteren.

Marktrisico's	Verkoopopbrengst van het vastgoed kan lager uitvallen dan verwacht De waardeontwikkeling van de suites is een essentieel onderdeel van het beoogde rendement. Als de marktomstandigheden tegenvallen, kan de uiteindelijke verkoopprijs van de units onder het verwachte niveau liggen, wat resulteert in lagere rendementen. Beperkte waardeontwikkeling door inflatie of rentewijzigingen Voor beleggers met een EUR-basis kan inflatie of stijgende rente de reële waarde van het rendement verlagen. Daarnaast kunnen hogere kapitaalkosten een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Veranderende marktvraag en concurrentie Een toename van het aanbod van vergelijkbare resorts op Sint-Maarten of veranderende voorkeuren bij toeristen of investeerders kunnen op de lange termijn leiden tot druk op de verkoopwaarde of bezettingsgraad. Toeristische trends en economische cycli De prestaties van het resort zijn sterk gecorreleerd met internationale reisstromen en de aantrekkingskracht van St. Maarten en de omliggende eilanden. In het geval van een economische neergang of een afnemende toeristische vraag kan dit leiden tot lagere inkomsten en verminderde waarde. Valutarisico voor beleggers die in EUR beleggen De investering en uitkeringen zijn in USD. Beleggers met een basis in EUR lopen het risico van ongunstige prijsschommelingen. DCRF en DCRF I bieden geen interne valutahedge.
Tegenpartijrisico's	Niet-naleving van verplichtingen door exploitant of ontwikkelaar Als deze partijen hun verplichtingen niet nakomen, kunnen DCRF en DCRF I mogelijk (tijdelijk) geen dividend uitkeren. Ondermaatse werking van de exploitant De exploitant is verantwoordelijk voor de verhuur en exploitatie van het resort op een 5-sterren+ niveau.

	Als de operationele prestaties tegenvallen of het serviceniveau niet wordt gehaald, kan dit gevolgen hebben voor toekomstige verkoopprijzen en gastbeoordelingen. Financiële afhankelijkheid van de ontwikkelaar en/of exploitant Als de ontwikkelaar of exploitant financiële moeilijkheden ondervindt, kan dit gevolgen hebben voor de voortgang van de bouw, de exploitatie of het nakomen van contractuele verplichtingen. Hoewel Atree en Luxury Hotel Advisors bekend staan als solide partijen, is dit risico niet uit te sluiten.
Operationele risico's	Vertraging bij de oplevering van het resort. Hoewel het resort uiterlijk begin 2028 klaar moet zijn, kunnen er vertragingen optreden als gevolg van weersomstandigheden, leveringsproblemen of vergunningsprocedures. Dit kan gevolgen hebben voor de duur van de investering en het moment waarop het vaste rendement ingaat. Risico op contractuele geschillen of mislukte oplevering Als de ontwikkelaar niet op tijd levert of niet voldoet aan de contractueel vastgelegde leveringsvoorwaarden en kwaliteitsnormen, kan dit leiden tot vertragingen in de werking of juridische geschillen over levering en overdracht. Hoewel het risico grotendeels contractueel is afgedekt, is er toch een beperkte kans op vertraging of extra inzet door de Vastgoedbeheerder bij geschillen over de daadwerkelijke uitvoering. Vertraging in aansluiting op nutsvoorzieningen De start van de operatie is mede afhankelijk van tijdige aansluiting op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, afvalverwerking en telecom. In Caribische rechtsgebieden komen vertragingen of tekortkomingen in de coördinatie met nutsbedrijven regelmatig voor. Hoewel dit risico in de planning is geadresseerd, kan vertraging in de aansluiting leiden tot uitstel van de ingebruikname en daarmee van de inkomsten. Schade door orkanen of overstromingen Gezien de ligging van het resort op Sint-Maarten bestaat er kans op natuurrampen. Deze kunnen leiden tot (tijdelijke) onderbreking van de operatie. Schade aan infrastructuur, zoals wegen of nutsvoorzieningen, kan ook gevolgen hebben. Beperkingen in verzekeringsdekking Niet alle schade, bijvoorbeeld door extreme weersomstandigheden, is volledig verzekeraar. Dit kan leiden tot onverwachte kosten en invloed hebben op het rendement. Inferieure kwaliteit Onderhoudsverplichtingen en kwaliteit van de afwerking Als de afwerking of inrichting (FF&E) van mindere kwaliteit is of sneller verslijt dan verwacht, kan dit leiden tot hogere onderhoudskosten of lagere huurinkomsten.
Liquiditeitsrisico's	Vast rendement in combinatie met betalingsverplichtingen van exploitanten/ontwikkelaars DCRF verwacht in de eerste jaren (2026 en 2027) op de Beleggersaandelen en Participaties een vast rendement uit te keren van 4,5% per jaar en in 2028 van 7,5%. Er kan een liquiditeitsprobleem ontstaan als zowel de exploitant als Atree Developments Inc. hun verplichtingen niet nakomen. In normale omstandigheden is het rendement gegarandeerd gehaald, ongeacht de operationele prestaties in de beginjaren.

	Verkoop van de units na vijf jaar kan worden vertraagd Als de luxe vastgoedmarkt in Sint-Maarten onvoldoende liquiditeit heeft of de vraag afneemt, kan de verkoopstrategie worden uitgesteld of tegen een lagere prijs worden gerealiseerd.
Kredietrisico's	Herfinancieringsrisico bij exit of voortzetting Als de verkoop langer dan vijf jaar duurt, kan een herfinanciering noodzakelijk zijn. Dan kunnen marktomstandigheden leiden tot hogere rentelasten of moeilijkere kredietvoorwaarden.
Risico's op het gebied van duurzaamheid	Klimaatrisico's en natuurrampen Gezien de locatie van het project op Sint-Maarten is er kans op extreem weer, zoals tropische stormen of orkanen. Hoewel het resort wordt gebouwd volgens moderne bouwnormen, kunnen onvoorziene weersomstandigheden tijdens of na de bouw leiden tot schade, vertraging of tijdelijke onderbreking van de werking. Veranderende regelgeving op het gebied van duurzaamheid en bouwen Wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid, bouwkwaliteit of energieprestatie kan gedurende de looptijd van het project veranderen. Hoewel het resort vanaf het begin volgens de geldende normen wordt gebouwd, kunnen toekomstige aanvullende eisen leiden tot noodzakelijke aanpassingen of extra kosten (bijvoorbeeld op het gebied van energiebesparing, afvalverwerking of waterbeheer). Risico op bouwkundige gebreken Tijdens de realisatie van nieuwbouw is er altijd een risico op ontwerpfouten, technische defecten of constructiefouten die pas na oplevering zichtbaar worden. Als gebreken niet tijdig of adequaat worden hersteld door de ontwikkelaar of aannemer, kan dit leiden tot reparatiekosten, reputatieschade of vertraging in de exploitatie, met negatieve gevolgen voor de retourzending. Vergunningen en toezicht Voor de ontwikkeling van het resort zijn meerdere lokale vergunningen en goedkeuringen vereist. Als gevolg van lokale besluitvorming, interpretatieverschillen of capaciteitsproblemen bij overheidsinstanties kan er vertraging optreden bij het verkrijgen of afdwingen van vergunningen. Ook veranderingen in het beleid of de fiscale wetgeving op Sint-Maarten kunnen gevolgen hebben voor de juridische en financiële structuur van de fondsen. Veranderende duurzaamheidsverwachtingen Duurzaamheidseisen kunnen een rol spelen bij de uiteindelijke verkoop van de units aan eindgebruikers of institutionele partijen. Als het resort niet voldoet aan de ESG-normen of als er geen bewijs van duurzaamheidsprestaties beschikbaar is (zoals certificeringen), kan dit de verkoopwaarde onder druk zetten of de doelgroep beperken.
Risico's verbonden aan de Deelnemingen	Beperkte handelbaarheid van Participaties Participaties in DCRF I zijn niet vrij handelbaar. Looptijd van DCRF en DCRF I kan langer zijn dan acht jaar Als de verkoop van de objecten langer duurt dan gepland, kan de looptijd DCRF en DCRF I worden verlengd, zodat Beleggers langer aan hun belegging gebonden blijven.
Fiscale risico's	Wijzigingen in de belastingwetgeving Wijzigingen in nationale of internationale belastingregels kunnen van invloed zijn op het nettorendement van de Beleggers.

	Fiscale behandeling in andere rechtsgebieden Voor buitenlandse investeerders of entiteiten kunnen op Sint-Maarten lokale belastingregels of bronbelastingen van toepassing zijn. De fiscale gevolgen verschillen per situatie en zijn mede afhankelijk van verdragen of uitspraken.
Andere Risico's	Er bestaan verschillende typische bedrijfsrisico's die negatieve effecten kunnen hebben op de activiteiten en financiële positie van DCRF en/of DCRF I en die een negatieve invloed kunnen hebben op zowel de winstgevendheid als de cashflow. In dit Prospectus zijn prognoses en projecties over de toekomstige prestaties opgenomen. De werkelijke resultaten kunnen om verschillende redenen aanzienlijk afwijken van deze prognoses en projecties, waaronder: • onzekerheid in verband met partnerschappen en concurrentie. • onverwacht slecht functioneren van de technologische infrastructuur. • lagere werkelijke hureninkomsten dan verwacht. • huurders die niet aan de betalingsvoorwaarden voldoen. • ontwikkelingen in de lokale en internationale financiële markt, evenals de economische en politieke situaties. • verstoringen in de bedrijfsvoering als gevolg van onder meer insolventie van huurders, leveranciers, banken, verzekeringsmaatschappijen, enz. • het investeringsprogramma wordt niet uitgevoerd zoals gepland. • Overmacht ('overmacht' en 'dadens van de mens').

Bovenstaande risico's vormen geen uitputtende opsomming. Beleggers wordt geadviseerd om het volledige Prospectus zorgvuldig te lezen en advies in te winnen bij een financiële of juridische expert alvorens te beleggen.

8 | Beschrijving activiteiten DCRF en DCRF I

8.1 Introductie

DCRF is een innovatief betrouwbaar investeringsplatform dat toegang biedt tot exclusieve, goed presterende vastgoedmogelijkheden in de Nederlandse Cariben. Elk project of pand wordt grondig doorgelicht en gestructureerd met een focus op rechtszekerheid, absoluut rendement en risicobeheersing.

Gesteund door een doorgewinterd team met expertise op het gebied van onroerend goed, financiën en gastvrijheid, stelt DCRF-beleggers in staat om deel te nemen aan de gediversifieerde volledige portefeuille, of op een deal-by-deal-basis, met volledige transparantie en controle.

DCRF verstrekt financiering voor de aankoop van in aanmerking komende bestaande en waardetoevoegend Investeringsvastgoed en Vastgoedontwikkelingsprojecten op de eilanden van de voormalige Nederlandse Antillen (in het algemeen aangeduid als de "Activa").

DCRF zal een relevante partij zijn voor vastgoedeigenaren die willen verkopen en een belangrijke sponsor van projectontwikkelaars. DCRF richt zich voornamelijk op het ontwikkelen van projecten en het verhogen van de activawaarde, met name in sectoren die de economieën van verschillende eilanden aandrijven. Het heeft tot doel een afspiegeling te zijn van de diverse vastgoedmarkten van de voormalige Antillen, inclusief hospitality vastgoed in het luxesegment. Om de risico's verder te diversifiëren, kan DCRF ook posities innemen in selectieve, voldoende directe inkomsten die bestaande vastgoedactiva genereren.

De eerste acquisitie van DCRF, via DCRF I Vie L'Ven, omvat 28 Pinel-suites in het M7-gebouw van het nieuwe vijfsterrenresort Vie L'Ven in Indigo Bay, St. Maarten.

8.2 DCRF I 'Vie L'Ven'

DCRF I 'Vie L'Ven' C.V. (DCRF I) vertegenwoordigt de eerste aangewezen investeringsentiteit van DCRF, opgericht om een portefeuille van 28 luxe "Pinel Suites" te verwerven en te exploiteren binnen het vijfsterrenresort Vie L'Ven dat momenteel in ontwikkeling is in Indigo Bay, Sint Maarten. De suites zullen op turn-key basis worden aangeschaft van de ontwikkelaar onder vooraf overeengekomen prijs-, overdrachts- en betalingsvoorwaarden.

Het Vie L'Ven Resort is een luxe bestemming aan het strand en bestaat uit 205 volledig ingerichte accommodaties. Het resort heeft een Leading Hotels of the World affiliatie en wordt ontwikkeld door Altree Developments Inc. (Canada). De opening wordt uiterlijk begin 2028 verwacht. Het resort zal worden geëxploiteerd door Luxury Hotel Advisors.

Het ontwerpteam bestaat uit Studio Munge en HKS Architects, met de nadruk op architecturale uitmuntendheid, welzijn en duurzaamheid. Het resort ligt in Indigo Bay, Sint Maarten, en profiteert van de nabijheid van belangrijke Caribische bestemmingen zoals Anguilla en Saint Barth's.

Het eiland staat bekend om zijn directe toegang tot privéjets en jachten, waardoor het wordt gepositioneerd als een high-end toerisme- en investeringscentrum.

Tabel I – Belangrijkste investeringsparameters

Kenmerken	Bijzonderheden
Soort project	Vijfsterren resort & residenties
Totaal aantal eenheden in het resort	205 (189 gebruikt voor prognosedoeleinden)
Rechten van deelneming verworven door het Fonds	28 Junior Pinel Suites (8 met uitzicht op de tuin, 20 met uitzicht op de oceaan)
Doel openen	Begin 2028
Ontwikkelaar	Altree Developments Inc. (Canada)
Exploitant	Luxury Hotel Advisors (aangesloten bij Leading Hotels of the World)
Plaats	Indigo Bay, Sint Maarten
Instapprijs	Onder de regionaal concurrerende verkoopprijs per m ²
ADR (gestabiliseerd, 2032)	\$ 1,458
Bezetting (gestabiliseerd, 2032)	68%
Exit Yield (basisscenario)	9%

Concurrentiepositie

Een benchmarkstudie van zeven vergelijkbare luxe merkreidentieprojecten in de regio suggereert dat de verwachte verkoopprijzen per vierkante meter van Vie L'Ven zich aan de onderzijde van de concurrentieset bevinden. Dit wijst mogelijk op ruimte voor waardeontwikkeling bij toetreding.

Voor het gehele resort wordt uitgegaan van een start-ADR van USD 1.211 en een bezettingsgraad van 57% (2028), oplopend naar een gestabiliseerde ADR van USD 1.458 en een bezettingsgraad van 68% (2032).

De door DCRF I aan te kopen Pinel Suites kennen een eigen exploitatieprofiel binnen het resort. Voor deze kleinere eenheden wordt een gestabiliseerde ADR van USD 970 verwacht, gecombineerd met een hogere bezettingsgraad van 78% in 2032. Deze suites zijn flexibel inzetbaar en spelen in op een bredere vraag binnen het luxe hospitalitysegment.

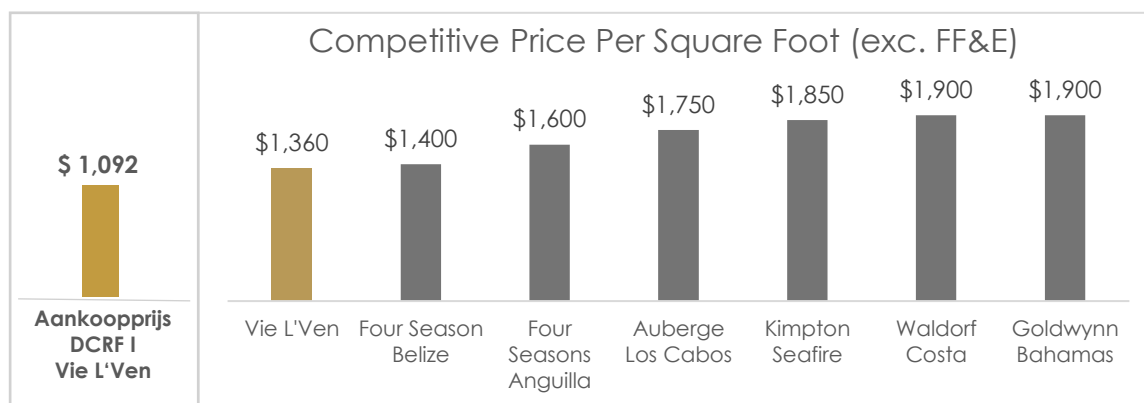
Concurrentie

ADR voor het volledige jaar 2022: \$ 1,271
ADR voor het volledige jaar 2023: \$ 1,368

Vie L'Ven

Start ADR: \$ 1,211 (2028)
Start bezettingsgraad: 57% (2028)
Stab ADR: \$ 1,458 (2032)
Bezettingsgraad Stab: 68% (2032)

- **Nizuc Resort & Spa**, Brisas Group, Cancún, Mexico
- **Kimpton Seafire Resort + Spa**, Grand Cayman
- **De Ocean Club**, Four Seasons, Nassau, Bahama's
- **De Shore Club**, Hartling Group, Turks- en Caicoseilanden
- **Four Seasons**, Resort & Residences, Anguilla
- **Curtain Bluff**, Antigua, Barbados



Aannames kamerinkomsten

Prognoses van de kamerinkomsten - **Volledig resort** | 189 eenheden | conservatieve opschaling

Gebouw	Soorten eenheden	# Eenheden	Metrische prestatiegegevens	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Volledig resort	Alle soorten eenheden	189	Gemiddeld dagtarief (\$)	1.211	1.257	1.323	1.389	1.458
			Bezetting	57%	63%	65%	68%	68%
			Bezette kamers	39.390	43.323	45.047	46.841	46.841
			Kamerinkomsten (\$)	47.705.362	54.436.121	59.575.379	65.045.029	68.297.187

Prognoses van de kamerinkomsten – **DCRF Vie L'Ven I Fund** | 28 eenheden | Conservatieve opschaling

Gebouw	Soorten eenheden	Zicht op	Metrische prestatiegegevens	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
M7	Junior Suite (Pinel)	Tuin & Oceaan	Gemiddeld dagtarief (\$)	806	838	880	924	970
			Bezetting	63%	69%	72%	75%	78%
			Bezette kamers	6.439	7.082	7.366	7.660	7.989
			Kamerinkomsten (\$)	5.187.672	5.934.697	6.480.689	7.076.912	7.749.161

Operationele structuur en operationeel rendement

Het resort opereert onder een huurpoolstructuur, waardoor een consistente en transparante verdeling van de huurinkomsten over alle soorten eenheden wordt gegarandeerd.

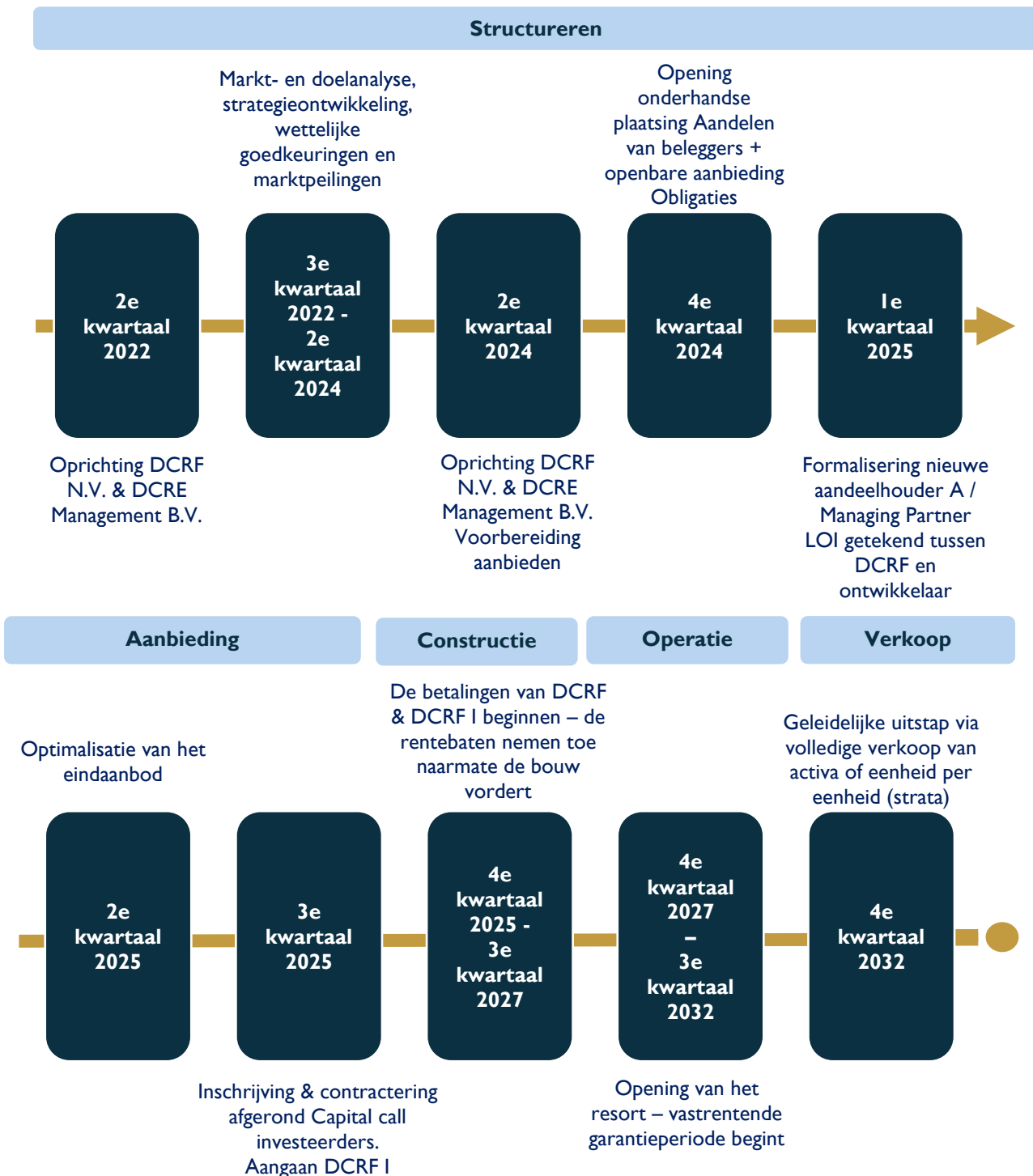
Gedurende de eerste vijf jaar na de start van de activiteiten ontvangt het fonds een vast jaarlijks rendement van USD 2,44 miljoen, contractueel gewaarborgd en onafhankelijk van de werkelijke prestaties.

Vanaf het zesde jaar gaat de structuur over in een 50/50 netto-inkomstenverdeling tussen de exploitant en de eigenaren.

De strategie van het fonds is echter om na vijf jaar activiteiten een volledige exit na te streven.

Deze prognose geeft alleen de operationele fase van de investering weer.

8.3 Tijdlijn DCRF I



Dit is de verwachte levensduur van DCRF I op basis van de huidige informatie, inzichten en doelstellingen van DCRF. DCRF heeft het recht om van het voorgaande af te wijken indien dit volgens de Raad van Bestuur in overleg met de Fondsbeheerder in het belang van de Beleggers is.

8.4 Exitstrategie en desinvesteringsproces

De voorkeursexitstrategie is een volledige verkoop van de portefeuille aan een institutionele of strategische belegger, waarbij een duidelijke en efficiënte exit wordt geboden en tegelijkertijd de volledige waardestijging van de activa wordt gerealiseerd. Een alternatieve benadering zou zijn om individuele suites te verkopen aan particuliere investeerders, waardoor een meer geleidelijke liquidatie mogelijk wordt. In dit alternatieve scenario zal het uitponen van de suites naar verwachting ruim voor de beoogde einddatum van DCRF I starten.

Voorafgaand aan elke verkoop zal een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd om de reële marktwaarde van de activa te bepalen, waarbij transparantie wordt gegarandeerd en alle investeerders rendementen ontvangen op basis van de meest nauwkeurige marktbeoordelingen.

9 | Marktvooruitzichten CAS en BES

Belangrijke informatie voor investeerders: de onderstaande marktanalyse werd voor het laatst in oktober 2024 geactualiseerd.

De Nederlands-Caribische vastgoed- en toerismemarkten zijn klaar voor een substantiële groei, gedreven door ontwikkelingen in zowel de hotelsector als de kortetermijnverhuur (STR). De regio verwacht een verdere toename van het aantal bezoekers en de inkomsten uit toerisme, waarbij beide markten een cruciale rol spelen in deze uitbreiding.

Caribisch Nederland heeft een aanzienlijke groei doorgemaakt in het totale aantal verblijfsbezoeken op zijn eilanden. In 2023 trokken Curaçao, Bonaire, Aruba en Sint-Maarten samen meer dan 2,4 miljoen verblijfsbezoekers. Deze stijging benadrukt de groeiende aantrekkingskracht van deze eilanden als populaire toeristische bestemmingen. Met name de toestroom van Noord-Amerikaanse toeristen heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan deze groei. Verbeterde luchtbrugcapaciteit en gerichte marketingstrategieën hebben het aantal aankomsten uit dit segment met hoge uitgaven aanzienlijk gestimuleerd.

De hotelmarkt in de Nederlandse Cariben, met name op Aruba en Curaçao, blijft robuust en breidt zich uit. De hotelsector vertegenwoordigt een substantieel deel van de horecamarkt, waarbij Aruba en Curaçao samen meer dan 10.000 kamers aanbieden. Aruba heeft een totale hotelcapaciteit van meer dan 5.000 kamers in 2023 en biedt jaarlijks ongeveer 1.825 miljoen kamernachten. Curaçao biedt op dezelfde manier bijna 5.000 kamers, wat neerkomt op ongeveer 1,825 miljoen kamernachten per jaar. Recente hotelopeningen en renovaties, zoals het Marriott en Sandals op Curaçao, en het aankomende Iberostar Grand en St. Regis op Aruba, benadrukken het vermogen van de regio om toeristen met veel geld aan te trekken. Het gemiddelde dagtarief (ADR) en de bezettingsgraad hebben veerkracht en herstel laten zien na de pandemie, wat wijst op een stabiele en lucratieve markt.

De markt voor kortetermijnverhuur (STR) is een snelgroeiend segment, gedreven door een toenemende vraag naar flexibele, huiselijke accommodaties. In 2023 was de STR-markt in Curaçao, Bonaire, Aruba en Sint-Maarten samen goed voor bijna 2,1 miljoen beschikbare overnachtingen. Deze markt vormt een aanvulling op de hotelsector door diverse accommodatiemogelijkheden te bieden, met sterke prestaties indicatoren zoals stijgende ADR en RevPAR.

Zowel de hotel- als de STR-markt in Caribisch Nederland hebben een groei in prijzen en een stabiele bezettingsgraad laten zien. De ADR voor hotels en STR-eigendommen is gestaag toegenomen, als gevolg van de sterke vraag. Hotels op Aruba en Curaçao laten bijzonder hoge ADR's zien, wat wijst op premium prijszettingsvermogen. De bezettingsgraad van hotels is na de pandemie gestabiliseerd, waarbij Aruba in 2023 rond de 78% blijft en Curaçao op 75%. Deze stabiliteit benadrukt de veerkracht en aantrekkelijkheid van deze markten.

Hoewel de vooruitzichten positief zijn, staat de regio voor uitdagingen zoals klimaatverandering en tekort aan arbeidskrachten. Het aanpakken van deze problemen door middel van duurzame praktijken en initiatieven voor de ontwikkeling van het personeelsbestand is cruciaal voor het behoud van groei. Bovendien zal de voortdurende focus op het verbeteren van de veiligheid en de kwaliteit van de dienstverlening de aantrekkelijkheid van de regio voor toeristen vergroten.

Kortom, de Nederlandse Cariben zijn klaar voor een aanzienlijke groei in zowel de hotel- als de kortetermijnverhuur markt. De toenemende komst van toeristen in de regio, gecombineerd met strategische investeringen in infrastructuur en veiligheid, zorgen voor gunstige vooruitzichten.

De gedetailleerde analyse kan op verzoek door de Fondsbeheerder ter beschikking worden gesteld.

10 | Transacties met verbonden partij/belangenconflict

Op het moment van productie van het Prospectus hebben er geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden. In situaties waarin belangenconflicten kunnen ontstaan, zoals waardering, aan- en verkoop van activa, zorgt de Fondsbeheerder ervoor dat alle maatregelen worden genomen om belangenconflicten te voorkomen en te beheersen.

11 | Juridische / arbitrage procedures

Op het moment van het opstellen van het Prospectus zijn er geen juridische of arbitrageprocedures (aanhangig).

12 | Procedures en veelgestelde vragen

In dit hoofdstuk worden de inschrijvingsprocedures en de verkoopbeperkingen beschreven die van toepassing zijn op de Private Securities en de Public Securities.

Aanvragen voor de aankoop van Onderhandse Effecten (de Participaties) dienen te worden ingediend bij de Fondsbeheerder en aanvragen voor de aankoop van Openbare Effecten (Beleggersaandelen) worden ingediend bij erkende brokers, die beide in dit verband namens DCRF optreden en regelingen hebben getroffen met betrekking tot het inschrijvingsproces, de toewijzing van effecten, de betaling en levering.

Geïnteresseerde beleggers dienen contact op te nemen met de Fondsbeheerder, DCRF en/of deelnemende erkende makelaars om eventuele aanvragen of aankoopregelingen te bespreken. Na de verklaring van de initiële afsluiting door de Fondsbeheerder zullen er tot nader order geen extra Effecten worden uitgegeven.

12.1 Onderhandse plaatsing van Participaties

DCRF biedt Participaties aan via een onderhandse plaatsingsprocedure, die specifiek is gestructureerd om niet alleen te voldoen aan de relevante wet- en regelgeving op Curaçao, maar ook aan het Nederlandse AIFMD 'light regime' waaronder PYGG Fund Management B.V. in Nederland is geregistreerd als de Fondsbeheerder van DCRF en DCRF I. Hieronder worden de belangrijkste stappen en wettelijke vereisten voor dit proces beschreven.

Registratie van fondsbeheerders en AIFMD Light Regime Overzicht	PYGG Fund Management B.V., de Fondsbeheerder van DCRF en DCRF I, is geregistreerd onder het AIFMD-light regime zoals uiteengezet in artikel 2:66a van de <i>Wet op het financieel toezicht (Wft; "Wft")</i>. Deze AIFMD light-regeling is alleen beschikbaar voor beheerders van kleinere fondsen, die activa beheren onder specifieke drempels, namelijk € 100 miljoen voor beleggingsfondsen met hefboomwerking of € 500 miljoen voor beleggingsfondsen zonder hefboomwerking die ten minste 5 jaar gesloten zijn. Onder het AIFMD-lightregime valt de beheerder niet onder het toezicht op grond van deel 3 (Prudentieel toezicht op financiële ondernemingen) en deel 4 (Gedragstoezicht op financiële ondernemingen) van de Wft. De AIFMD light-regeling stelt PYGG Fund Management B.V. vrij van de AIFMD-vergunningplicht, maar er gelden nog steeds specifieke verplichtingen, waaronder registratie bij de Autoriteit Financiële Markten; "AFM") en periodieke rapportage. Ook gelden er bepaalde beperkingen bij het aanbieden van de Participaties aan potentiële Beleggers in Nederland (zie hieronder, 'Beperkingen op Marketing en Distributie').
Geschiktheid en kwalificatie van investeerders	De onderhandse plaatsing van de Participaties in DCRF I is beperkt tot Gekwalificeerde Beleggers, met inbegrip van, maar niet beperkt tot: • 'Professionele belegger', zoals gedefinieerd in de <i>Wet op het financieel toezicht (Wft) "Wft")</i>, zoals institutionele beleggers, pensioenfondsen en andere geavanceerde entiteiten. • Vermogende particulieren (HNWI's) die aan bepaalde vermogenscriteria voldoen en over de nodige financiële kennis beschikken om de risico's van beleggen in DCRF en DCRF I te beoordelen. Beleggers zijn onderworpen aan Know Your Customer (KYC) en Anti-Money Laundering (AML) controles om ervoor te zorgen dat ze voldoen aan de wettelijke vereisten. Beleggers kunnen worden verplicht om een verklaring te ondertekenen waarin ze hun status als gekwalificeerde belegger bevestigen.

Proces van het aanbieden	Het aanbieden van Participaties omvat de volgende stappen: a. Document eerste contact en essentiële-informatie (EID) Potentiële beleggers worden doorgaans benaderd via directe kanalen, zoals roadshows voor investeerders, persoonlijke contacten of via particuliere plaatsingsagenten. Bij interesse wordt aan potentiële Beleggers een <i>Essentiële-informatiedocument</i> (<i>Essentiële-informatiedocument</i>; "EID") en het prospectus van DCRF en DCRF I, waarin onder meer de beleggingsstrategie, risico's, vergoedingen en verwachte rendementen van DCRF en DCRF I worden beschreven, overhandigd. Het EID en het prospectusoverzicht bevatten: • De doelstellingen van DCRF, met name de focus op de ontwikkeling van luxe onroerend goed in Caribisch Nederland. • De verwachte levenscyclus en investeringstijddijnen. • Het potentieel voor rendement is gebaseerd op huurinkomsten en vermogensgroei; • De risico's verbonden aan de investering; b. Inschrijving Potentiële beleggers die wensen deel te nemen aan DCRF en/of DCRF I dienen een Inschrijvingsformulier, waarin zij hun verbintenis tot aankoop van Participaties formaliseren, te ondertekenen waarbij zij de CV-overeenkomst ontvangen. Het inschrijvingsformulier bevat de volgende belangrijke termen: • Het aantal Participaties waarop wordt ingeschreven. • Het totale te betalen Inschrijvingsbedrag. • Erkenning van de risico's verbonden aan DCRF, DCRF I en de Participaties, zoals uiteengezet in het Prospectus. c. Toewijzing Na de Inschrijvingsperiode, tijdens de Toewijzingsperiode, zal de Fondsbeheerder alle Inschrijvingsformulieren bezien om de toewijzing van Beleggersaandelen en Participaties te bepalen. Gedurende de Toewijzingsperiode zullen Beleggersaandelen, respectievelijk Participaties, worden verdeeld op basis van het aantal beschikbare Beleggersaandelen, respectievelijk Participaties, en de vraag van Beleggers. Indien er meer inschrijvingen zijn dan er beschikbare Beleggersaandelen of Participaties zijn, behoudt DCRF en DCRF I zich het recht voor om de Beleggersaandelen, respectievelijk de Participaties, proportioneel of op een andere billijke basis toe te wijzen, zoals bepaald door de Fondsbeheerder. Beleggers zullen op de hoogte worden gebracht van het aantal Beleggersaandelen en/of Participaties dat aan hen is toegewezen. d. Betaling Na de Toewijzingsperiode, tijdens de Betalingsperiode, zullen Beleggers een formele kennisgeving ontvangen waarin hun toewijzing en het totale verschuldigde bedrag worden bevestigd. Dit vereist dat Beleggers de gelden voor de toegewezen Beleggersaandelen en/of Participaties binnen de Betalingstermijn overmaken. Het niet voldoen van de betaling binnen deze termijn kan leiden tot verbeurdverklaring van de toegekende Beleggersaandelen, respectievelijk de Participaties.
---------------------------------	---

Beperkingen op marketing en distributie	Aangezien PYGG Fund Management B.V. alleen in Nederland is geregistreerd onder het AIFMD light-regime, kunnen de Beleggers aandelen en de Participaties door PYGG Fund Management B.V. alleen worden aangeboden aan potentiële beleggers in Nederland en aan potentiële beleggers in andere rechtsgebieden waar dergelijke onderhandse plaatsingen zijn toegestaan. Bij het aanbieden van de Beleggers aandelen en/of de Participaties aan potentiële beleggers in Nederland, zal PYGG Fund Management B.V. voldoen aan de volgende aanbiedingsbeperkingen: • De Beleggers aandelen en de Participaties hebben een nominale waarde/minimale totale waarde van ten minste EUR 100.000; en/of • De Beleggers aandelen en de Participaties worden uitsluitend aangeboden aan 'professionele beleggers', in de zin van de <i>Wet op het financieel toezicht (Wft; "Wft")</i>.
Fondsenwerving	Op basis van de shortlist van investeringen van DCRF en de bijhorende kapitaalbehoefte zal deze eerste emissie I ronde van onderhandse plaatsingen inhouden. Zodra een minimumdrempel van beleggers is bereikt, kan de Fondsbeheerder de eerste closing aankondigen. DCRF kan extra sluitingen houden als nieuwe beleggers zich inschrijven, waardoor verdere groei en ontwikkeling van de vastgoedportefeuille mogelijk wordt.

Naleving van wet- en regelgeving	PYGG Fund Management B.V. voldoet als Nederlandse fondsbeheerder die bij de AFM is geregistreerd onder het Nederlandse AIFMD light-regime, aan de volgende belangrijke wettelijke en regelgevende verplichtingen op grond van Nederlands recht: Periodieke rapportage: PYGG Fund Management B.V. dient periodiek rapportages in te dienen bij De Nederlandsche Bank, waarin de beleggingen, de belangrijkste risicoposities en de belangrijkste concentraties van DCRF en DCRF I worden beschreven. AML en Sancties Compliance: PYGG Vastgoed Fondsbeheer B.V. dient zich te houden aan de <i>Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme</i> en de Sanctiewet 1977, waaronder de verplichting om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij iedere aspirant-belegger in de onderhands te plaatsen Beleggers aandelen in DCRF en de Participaties in DCRF I, het voeren van een anti-witwas- en sanctiebeleid en het melden van ongebruikelijke transacties met betrekking tot de onderhands geplaatste Beleggers aandelen in DCRF en de Participaties in DCRF I aan de Nederlandse Financial Intelligence Unit (FIU). Essentiële-informatiedocument: PYGG Fund Management B.V. dient een <i>Essentiële-informatiedocument (Essentiële-informatiedocument; "KID")</i> beschikbaar te stellen voor elke aspirant-belegger in DCRF (voor wat betreft onderhands te plaatsen Beleggers aandelen) of DCRF I (voor wat betreft de Participaties) die, zoals gedefinieerd in de <i>Wet op het financieel toezicht; "Wft"</i>), wordt aangemerkt als 'niet-professionele belegger'. Openbaarmaking duurzaamheid: PYGG Fund Management B.V. moet informatie verstrekken aan potentiële beleggers in DCRF of DCRF I over de mate waarin duurzaamheidsaspecten worden meegenomen bij het doen van beleggingen. Openbaarmaking voor beleggers: PYGG Fund Management B.V. moet ervoor zorgen dat beleggers voldoende informatie ontvangen over de strategie, risico's en liquiditeitsvoorwaarden van DCRF en DCRF I. Dit omvat periodieke updates over de prestaties van DCRF en DCRF I en eventuele materiële wijzigingen in de beleggingsaanpak.
Exit-strategie voor investeerders	DCRF I opereert als een closed-end fonds, wat betekent dat Beleggers hun Participaties niet kunnen verkopen, tenzij de Vennoten van DCRF I en de Raad van Bestuur in overleg met de Fondsbeheerder unaniem instemmen met een inkoop. Openbare effecten kunnen worden verhandeld op de DCSX-markt.
Risico's en openbaarmakingen	Een volledig overzicht van de relevante risico's is te vinden in hoofdstuk 7 van dit Prospectus. Beleggers moeten in het Inschrijvingsformulier bevestigen dat zij deze risico's en de andere risico's zoals beschreven in hoofdstuk 7 hebben gelezen en begrepen alvorens kapitaal in te zetten.

12.2 Openbaar aanbod van effecten via de DCSX-markt

DCRF zal een openbare aanbieding van Aandelen en Obligaties voor beleggers uitvoeren in overeenstemming met de regels en voorschriften van de Dutch Caribbean Securities Exchange (DCSX). PYGG Securities Co. B.V. zal optreden als de lead broker, met Vidanova Bank Global Custody Foundation als de Central Securities Depository (CSD). Vidanova Bank N.V. is aangesteld als Bond Agent. Hieronder vindt u een stapsgewijze beschrijving van het aanbiedingsproces en het regelgevend kader voor de uitgifte.

Regelgevend kader onder de DCSX-regels	Het openbaar effectenaanbod zal de specifieke richtlijnen volgen die zijn uiteengezet door de DCSX voor het aanbieden van openbare effecten. Deze richtlijnen zorgen voor naleving van de toepasselijke wetgeving, beschermen beleggers en handhaven de markttransparantie. De belangrijkste voorschriften zijn: Goedkeuring van de notering Voordat de Openbare Effecten openbaar kunnen worden aangeboden, moet de DCSX de notering van de Openbare Effecten goedkeuren. Dit omvat het indienen van een prospectus en andere ondersteunende documentatie ter beoordeling. Prospectusvereisten Het Prospectus moet gedetailleerde informatie verstrekken over DCRF en DCRF I, de doelstellingen, de voorwaarden van de Effecten, risico's en het gebruik van de opbrengsten. Dit document moet beschikbaar zijn voor alle potentiële beleggers om een geïnformeerde besluitvorming te garanderen.
Rol van PYGG Securities Co. B.V. als Lead Broker	PYGG Securities Co. B.V. zal optreden als de listing adviseur & lead broker voor de uitgifte van Openbare Effecten. In deze hoedanigheid zal PYGG Securities Co. B.V. het volgende overzien: Opstellen van de aanbiedingsdocumentatie PYGG Securities Co. B.V. heeft nauw samengewerkt met DCRF, haar adviseurs en de DCSX om het Prospectus, het inschrijvingsformulier, de Obligatieovereenkomst en de andere noodzakelijke documentatie op te stellen. Het doel is om ervoor te zorgen dat wordt voldaan aan de DCSX-noteringsvereisten. Coördineren met andere effecten brokers PYGG Securities Co. B.V. zal andere geautoriseerde DCSX-brokers uitnodigen om deel te nemen aan de aanbieding van de Openbare Effecten, zodat de Openbare Effecten een bredere beleggersbasis bereiken. De brokers zullen optreden als tussenpersonen en de verkoop van Openbare Effecten aan gekwalificeerde Beleggers vergemakkelijken. Prijsstelling en toewijzing PYGG Securities Co. B.V. zal helpen bij het bepalen van het prijs- en toewijzingsproces voor Openbare Effecten, waarbij wordt gezorgd voor een transparante en eerlijke verdeling van Openbare Effecten onder deelnemende brokers en hun klanten.

Vidanova Bank Global Custody Foundation als CSD	De Centrale Effectenbewaarinstelling (Central Securities Depository – CSD) voor deze uitgifte van Openbare Effecten zal de Vidanova Bank Global Custody Foundation ("Vidanova") zijn. De CSD zal een cruciale rol spelen bij: Elektronische registratie en afwikkeling Vidanova zal de elektronische registratie van het eigendom van effecten op brokerniveau afhandelen en zorgen voor een vlote afwikkeling van transacties tussen brokers. Bewaring van effecten Vidanova zal de effecten namens de makelaars en hun beleggers-klanten beschermen, ze in elektronische vorm bewaren en zorgen voor een veilige administratie. Dividend, rente en aflossingen van de hoofdsom Gedurende de looptijd van de Effecten, zal Vidanova de betaling van dividend, rente (coupons) en de terugbetaling van de hoofdsom op de vervaldag of eerder, indien van toepassing, faciliteren, om te zorgen voor een tijdige en nauwkeurige verwerking voor alle houders van Openbare Effecten.
Rol van de obligatieagent	De rol van de Obligatieagent zal centraal staan in het lopende beheer van de Obligatie-uitgifte. De Obligatieagent is doorgaans verantwoordelijk voor: Veiligheid Ervoor zorgen dat het onderpand op de juiste manier wordt gesteld ten behoeve van de Beleggers, afhankelijk van de status en het stadium van de Activa. Administratieve taken Het beheren van de communicatie met de Obligatiehouders en ervoor zorgen dat alle obligatieconvenanten worden nageleefd. Rente en aflossingen van de hoofdsom Gedurende de looptijd van de Obligaties zal de Obligatieagent de betaling van rente (coupons) en de terugbetaling van de hoofdsom op de vervaldag of eerder indien van toepassing vergemakkelijken, voor verdere distributie door de erkende deelnemende brokers, waarbij een tijdige en nauwkeurige verwerking voor alle Obligatiehouders wordt gegarandeerd. Toezicht en naleving van voorwaarden in de Obligatieovereenkomst Ervoor zorgen dat DCRF voldoet aan de obligatievoorwaarden, waaronder de tijdige betaling van rente en hoofdsom. Omgaan met wanbetalingen In het onwaarschijnlijke geval van wanbetaling, zal de Obligatieagent de belangen van de Obligatiehouders behartigen en eventuele herstelacties coördineren.

Het proces van openbare aanbidding	De openbare aanbidding door DCRF zal de volgende stappen doorlopen: a. Voorbereiding van het Prospectus DCRF heeft samen met PYGG Securities Co. B.V. het uniforme Prospectus met betrekking tot Onderhandse en Openbare Effecten opgesteld en ingediend bij de DCSX. Met betrekking tot de Openbare Effecten omvat het Prospectus: Details van de openbare effectenuitgifte Informatie over de voorwaarden van de openbare effecten. Gebruik van opgehaalde gelden Een duidelijke beschrijving van de manier waarop de gelden die via de Openbare aanbidding van de Effecten worden opgehaald, zullen worden gebruikt. Risicoanalyse Openbaarmaking van de risico's die verbonden zijn aan beleggen in DCRF en/of DCRF I, inclusief markt-, krediet- en andere risico's. b. DCSX beoordeling en goedkeuring Zodra het Prospectus is ingediend, zal de DCSX het beoordelen om ervoor te zorgen dat aan alle wettelijke normen wordt voldaan. Na goedkeuring, zullen de Openbare Effecten worden genoteerd op de DCSX-markt, waardoor ze in aanmerking komen voor openbare aanbidding. c. Vermarkten van de Openbare Effecten Met de goedkeuring zal PYGG Securities Co. B.V., onder autorisatie van PYGG Fund Management B.V., leidinggeven aan de marketing van openbare effecten aan gekwalificeerde beleggers. De marketingfase omvat: Distributie via deelnemende makelaars PYGG Securities Co. B.V. zal coördineren met andere geautoriseerde DCSX-makelaars om de Public Securities te distribueren, waardoor het beleggersbestand wordt uitgebreid. Roadshows voor beleggers PYGG Fund Management B.V., en gemachtigde partijen, kunnen Roadshows voor beleggers organiseren om het aanbod aan potentiële beleggers te presenteren, met gedetailleerde informatie over de strategie van DCRF, DCRF I en het risico-rendementsprofiel van de Effecten. d. Inschrijvingsproces • Het aantal openbare effecten waarop wordt ingeschreven. • Het totale Inschrijvingsbedrag dat door de potentiële Belegger moet worden betaald. • Erkenning van de risico's verbonden aan DCRF, DCRF I en de Openbare Effecten zoals uiteengezet in het Prospectus. De Inschrijvingsperiode zal worden vastgelegd in de aanbiedingsdocumentatie, waarna de Effecten kunnen worden toegewezen aan Beleggers.
---	---

Betaling en toewijzing	Na de Inschrijvingsperiode, tijdens de Toewijzingsperiode, zullen de Openbare Effecten worden toegewezen aan Beleggers via hun respectievelijke brokers. Na de Toewijzingsperiode, tijdens de Betalingsperiode, zullen Beleggers een formele kennisgeving ontvangen waarin hun toewijzing en het totale verschuldigde bedrag worden bevestigd. Dit vereist dat beleggers het geld voor de toegewezen effecten binnen de betalingsperiode overmaken. Het niet uitvoeren van de betaling binnen deze termijn kan leiden tot verbeurdverklaring van de toegewezen effecten. Na afsluiting van de Betalingstermijn door de Fondsbeheerder zal de CSD (Vidanova Bank Global Custody Foundation) de afwikkeling afhandelen en ervoor zorgen dat: Het eigendom van Openbare Effecten elektronisch wordt geregistreerd in het systeem van de CSD. Betalingen van investeerders worden ontvangen en de Openbare effecten worden gekoppeld aan de rekening van de broker die de Openbare Effecten boekt op de rekening van de respectievelijke Beleggers.
Verantwoordelijkheden na uitgifte	Nadat de (openbare) Effectenuitgifte is voltooid, overziet de Fondsbeheerder de volgende zaken: Dividenduitkeringen Beleggers in Participaties en Beleggersaandelen ontvangen periodiek dividend. Voor de Beleggersaandelen wordt dat gefaciliteerd via de CSD op basis van het overeengekomen betalingsschema. Rentebetalingen De Obligatiehouders zullen periodieke couponbetalingen ontvangen, die de CSD zal faciliteren op basis van het overeengekomen betalingsschema. Investor Relations PYGG Fund Management B.V. en/of PYGG Securities Co. B.V. zullen communiceren met de houders van Openbare Effecten en updates verstrekken over de prestaties van DCRF en DCRF I en eventuele belangrijke gebeurtenissen die van invloed kunnen zijn op de Effecten. Handel op de DCSX-markt De Openbare Effecten worden genoteerd op de DCSX-markt, waardoor beleggers ze op de secundaire markt kunnen kopen en verkopen. DCSX, CSD en respectievelijke DCSX-brokers zullen de afwikkeling van deze transacties voor hun rekening nemen.

12.3 Veelgestelde Vragen/FAQ

Wat is de hoofdsom die via de effectenuitgifte moet worden opgehaald?	US\$ 23.581.946, onderverdeeld in Participaties, Beleggersaandelen, Obligaties en een bancaire lening. Indien het beoogde bedrag niet tijdig kan worden opgehaald, worden de inschrijvingen ongeldig verklaard en bestaat er geen verplichting tot betaling van de onderschreven Effecten. In het geval dat de Effectenuitgifte overtekend is, kunnen de Effecten pro rata worden toegewezen, of afhankelijk van het transactieverloop kan DCRF extra Effecten uitgeven, waarbij rekening wordt gehouden met haar schulddispositie en het beoogde rendement op de investering.
Wanneer start de inschrijvingsperiode?	De opening van de Inschrijvingsperiode zal worden meegedeeld door de Fondsbeheerder. De eerste afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal worden verklaard door de Fondsbeheerder in overleg met de Raad van Bestuur van DCRF en worden gecommuniceerd door de Fondsbeheerder.
Hoeveel rendement behaal ik met mijn investering?	Rendementen zijn nooit gegarandeerd. Op basis van de zorgvuldig ontworpen structuur en aannames kan echter worden verwacht dat de Obligaties 6,0% rente per jaar zullen betalen, halfjaarlijks betaald. Het te verwachten directe rendement op Participaties en Beleggersaandelen is 4,5% per jaar in 2026 en 2027, 7,5% van 2028 tot 2032. Inclusief de verkoopopbrengst zal de IRR naar verwachting 12% bedragen.
Is er een minimum of maximaal aantal effecten dat ik kan aanvragen?	Het minimumaantal effecten dat kan worden gekocht is 1. Het maximaal aantal Participaties of Beleggersaandelen dat kan worden ingekocht is 72. Het maximale aantal Obligaties is afhankelijk van de uiteindelijke schuldstructuur.
Wanneer is mijn investering terugbetaald?	De hoofdsom van de Obligaties zal worden terugbetaald op de vervaldag van de Obligaties, of op een oproep van DCRF die 3 jaar na de uitgiftedatum van de Obligaties is toegestaan. De initiële inschrijfprijs van de Participaties en samen met de (resterende) uitkeerbare opbrengsten zal worden terugbetaald bij vervreemding van de Activa en liquidatie van DCRF. De marktwaarde van de Beleggersaandelen zal worden terugbetaald bij verkoop op de DCSX-markt
Kan ik mijn effecten verkopen aan een andere belegger?	Openbare effecten kunnen na de uitgiftedatum worden verkocht of verhandeld via de DCSX-markt, met inachtneming van de algemene voorwaarden en eventuele beperkingen in verband met de effecten die van toepassing kunnen zijn.
Wat is het bedrag aan kosten en belastingen dat aan mij in rekening wordt gebracht?	Er kunnen deelnamekosten, belasting over de toegevoegde waarde, licentiekosten voor vreemde valuta en/of andere transactiegerelateerde kosten en belastingen van toepassing zijn (vraag dit aan de Fondsbeheerder en/of uw erkende broker).

Waar kan ik mogelijke updates van de informatie in het Prospectus vinden?	DCRF, hetzij via de fondsbeheerder of via de noteringsadviseur, heeft doorlopende publicatieverplichtingen. DCRF publiceert periodiek nieuws met betrekking tot DCRF en nieuws met betrekking tot de Effecten, als en wanneer relevant, op haar website www.dutchcaribbean.com. Daarnaast is alle informatie waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze een aanzienlijke impact zal hebben op rendement, prijsstelling en handelsvolume van de Effecten en de financiële situatie van DCRF zullen worden gerapporteerd door de Fondsbeheerder en aan de DCSX door DCRF of haar beheerde Noteringsadviseur. DCSX zal de erkende makelaars informeren en het nieuws op haar website publiceren.
Kan ik ook in een andere valuta dan US\$ betalen?	Als u geld beschikbaar heeft voor beleggingen in een andere valuta, bijvoorbeeld EUR, moeten deze fondsen door de bank worden omgerekend tegen de toepasselijke wisselkoers van de valuta/US\$. Neem voor meer informatie contact op met de Fondsbeheerder of uw erkende broker. De betalingen van DCRF aan investeerders zijn uitgedrukt in US\$.
Wat gebeurt er als DCRF de activiteiten staakt en/of de hoofdsom van de Effecten niet kan terugbetalen?	Hoewel de Effecten worden gedekt door de Activa, is er geen zekerheid over terugbetaling van de ingelegde gelden. Het is mogelijk dat DCRF en DCRF I niet aan alle betalingsverplichtingen kan voldoen en een Belegger zijn/haar/haar geld geheel of gedeeltelijk verliest. In geval van wanbetaling en er geen andere oplossing kan worden gevonden dan de Activa te verkopen, krijgen de Obligatiehouders eerst geld terug, vóór de andere Beleggers en, uiteindelijk, de oprichters van DCRF. Een van de belangrijke doelstellingen van het Prospectus is om (potentiële) Beleggers te helpen bij het beoordelen van hun beleggings- en debiteurenrisico.
Is er een onafhankelijke taxatie uitgevoerd van het vastgoedobject waarin wordt geïnvesteerd?	Ja. Op verzoek van DCRF heeft Cushman & Wakefield, een internationaal erkend taxatie- en adviesbureau, een onafhankelijke taxatie uitgevoerd van het M7-gebouw van het Vie L'Ven Resort op Sint-Maarten. In het taxatierapport van 27 juni 2025 wordt een verwachte marktwaarde bij oplevering per 1 januari 2028 ("Prospective Market Value Upon Completion") vastgesteld op USD 26.900.000. Daarnaast is een verwachte waarde bij verkoop per 31 december 2032 ("Prospective Value Upon Exit") bepaald op USD 30.600.000. Het rapport is op aanvraag beschikbaar voor geïnteresseerde beleggers.

Bijlagen

Inschrijvingsformulier

**OPZETTELIJK LEEG GELATEN
VOOR AFDRIKDOELEINDEN**

