

Where Island Elegance Meets Investment

DCRF I 'Vie L'Ven' Fund



DUTCH CARIBBEAN
REAL ESTATE FUND



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





Disclaimer

Dit document is uitsluitend bedoeld ter verstrekking van algemene en voorlopige informatie en vormt geen aanbod, uitnodiging of aanbeveling tot het kopen of verkopen van rechten van deelneming in enig fonds of beleggingsproduct. De hierin opgenomen informatie is uitdrukkelijk niet bedoeld als beleggingsadvies of als basis voor een beleggingsbeslissing. Potentiële beleggers wordt uitdrukkelijk aangeraden om voorafgaand aan een eventuele investering kennis te nemen van alle relevante informatie en documentatie met betrekking tot het fonds, waaronder het Essentiële Informatiedocument (EID) en het informatiememorandum.

Alleen deze documenten bevatten de volledige informatie over het product, de daaraan verbonden risico's, kosten en voorwaarden. U dient zelf te beoordelen of een belegging past binnen uw beleggings-doelstellingen en risicoprofiel, en zo nodig onafhankelijk advies in te winnen. Beleggen brengt risico's met zich mee. De waarde van een belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De in dit document opgenomen informatie is gebaseerd op het moment van publicatie beschikbare gegevens en kan aan verandering onderhevig zijn zonder voorafgaande aankondiging.

De Beheerder van het Fonds, PYGG Fund Management B.V., heeft een melding gedaan voor registratie onder het AIFMD 'light' regime als bedoeld in artikel 2:66a van de Wet op het financieel toezicht; "Wft"). De Fondsbeheerder hoeft daarom geen vergunning op grond van de Wft te verkrijgen voor het aanbieden van de Beleggersaandelen aan potentiële beleggers in Nederland, noch voor het beheren van het vermogen van DCRF. De Fondsbeheerder valt ook niet onder het toezicht op grond van Deel 3 (Prudentieel toezicht op financiële ondernemingen) en Deel 4 (Gedragstoezicht op financiële ondernemingen) van de Wft.

Deze 'Teaser' is een juridisch niet-bindend document en vormt geen aanbod van effecten of commanditaire partnerschappen. Een informatiememorandum en inschrijvingsformulier zullen in een later stadium beschikbaar worden gesteld.

Building Value Across the Dutch Caribbean

DCRF



Over DCRF

Over ons

Het Dutch Caribbean Real Estate Fund (DCRF) structureert en beheert vastgoedfondsen in het Nederlands Caribisch gebied, gericht op luxe recreatief vastgoed voor toeristische verhuur. Investeerders nemen deel in fondsen die investeren in zorgvuldig geselecteerde resorts, hotels en appartementen, zowel nieuwbouw als bestaand vastgoed. De fondsen zijn toegankelijk voor zowel particuliere als zakelijke beleggers die willen profiteren van onderscheidende vastgoedkansen in de regio.

DCRF verzorgt het volledige fondsbeheer: van juridische en fiscale structurering tot acquisitie, assetmanagement en investeerderscommunicatie. Dankzij lokale aanwezigheid en diepgaande regiokennis herkennen we kansen in een vroeg stadium en vertalen die naar sterke fondsinvesteringen. Iedere fondsrunde is gekoppeld aan een concreet object of een cluster van vastgoedacquisities. Beleggers kunnen per fonds investeren of kiezen voor bredere spreiding via meerdere proposities.



Waarom DCRF?

- > Het Nederlands Caribisch gebied biedt sterke vraag naar luxe toeristische verhuur. Een unieke regio met groeipotentie én stabiliteit.
- > Dankzij diepgaande marktkennis en een sterk lokaal netwerk signaleren we vroegtijdig kansrijke acquisities. We investeren in zowel nieuwbouwwontwikkelingen als bestaand vastgoed binnen het hogere segment.
- > DCRF werkt met juridisch en fiscaal sterke fondsen. Altijd closed-end, met vaste looptijd, tussentijdse uitkeringen en vooraf duidelijkheid over het exit-moment.
- > Wij vertalen vastgoedkansen naar professioneel gestructureerde beleggingsproducten met focus op rendement en risicobeheersing. Alleen objecten die voldoen aan onze hoge eisen op het gebied van locatie, exploitatie en structuur worden toegelaten tot een fonds.
- > DCRF is geregistreerd bij de AFM onder het lichte regime en voldoet aan de bijbehorende eisen voor fondsbeheer. Onze fondsen zijn toegankelijk voor zowel particuliere als zakelijke investeerders.

Team DCRF



Hans Leverman

Partner & Aandeelhouder

Voormalig partner bij Deloitte (30+ jaar); actief betrokken bij DCRF namens de aandeelhouders.



Ray Seijs

Partner & Aandeelhouder

Oprichter van Curaçao en BES Islands Sotheby's International Realty.



René Pol

Aandeelhouder

Fiscaal en accountancy adviseur; ondernemer en vastgoedinvesteerder.



René Zwikker

Aandeelhouder

Vastgoed- en techondernemer; medeoprichter van Century 21 Curaçao.



Frank Lammers

Fondsmanager

Medeoprichter van PYGG; voormalig CEO van MeesPierson Curaçao.



Bram Ossel

Investment Manager

Expert in hospitality en vastgoed; voormalig directeur van Baoase Luxury Resort.



Thomas Boers

Investment Manager

Aandeelhouder in meerdere (vastgoed) ondernemingen, actief in fondsstructurering.

Partners DCRF



Uitgevende instantie



Vreemd vermogen adviseur

Deloitte.

Fondsmanager



Nederlands juridisch adviseur



Externe accountant



Juridisch adviseur



Fiscaal adviseur & accountant





From Vision to Value: Investing in Island Luxury Real Estate

DCRF



Fondsinformatie - DCRF I 'Vie L'Ven'

Fondsbeschrijving

DCRF I 'Vie L'Ven' biedt een unieke investeringskans in 28 suites van het M7-gebouw binnen het nieuwe vijfsterrenresort Vie L'Ven, gelegen in Indigo Bay op St. Maarten. Dit prestigieuze project wordt ontwikkeld door het Canadese Altree Developments Inc. en staat gepland om uiterlijk begin 2028 te openen. Vie L'Ven heeft een affiliatie met Leading Hotels of the World en zal worden geëxploiteerd door Luxury Hotel Advisors.

Waarom Vie L'Ven

- > Investering in een toonaangevende toeristische bestemming in het Caribisch gebied
- > Betrouwbare partners met sterk trackrecord in ontwikkeling, bouw en exploitatie
- > Aantrekkelijke aankoopprijs door vroege instap en aankoop van een volledig gebouw
- > Gedurende de bouw en de eerste vijf exploitatiejaren van het resort voorziet de ontwikkelaar in contractueel overeengekomen vaste uitkeringen aan het fonds
- > Fiscaal aantrekkelijk dankzij belastingheffing in St. Maarten en toepassing van voorkoming dubbele belasting

Opbouw totale investering	Totale Investering (USD)
Aankoop van 28 Pinel Suites (excl. FF&E)	19,882,500
Meubilair, inrichting en uitrusting (FF&E)	2,100,000
Aankoop van 28 Pinel Suites (incl. FF&E)	21,982,500
Overdrachtsbelasting en notariskosten	390,688
Due diligence en juridische kosten	190,000
Fondsvergoeding	925,091
Liquiditeitsreserve	93,688
Totale investering	23,581,946
Financiering door vreemd vermogen	14,581,946
Eigen vermogen van investeerders	9,000,000

* Voor informatie over deelname via aan de Dutch Caribbean Securities Exchange (DCSX) genoteerde obligaties en aandelen kunt u contact opnemen met de Fondsmanager.



Fondsinformatie - DCRF I 'Vie L'Ven'

Kerngegevens voor investeerders

Gesloten fonds met een commanditaire vennootschapsstructuur	
Fiscaal transparant voor kwalificerende beleggers	
Minimum inleg eigen vermogen	125,000 USD
Totaal aantal participaties	72
Verwachte moment storting participanten	Q3 2025
Aanvang kapitaalinvestering	Q4 2025
Looptijd fonds	8 jaar

Rendementsprognose

Door het exploitatieresultaat te delen door het beleggerskapitaal wordt het exploitatierendement berekend. Dezelfde systematiek is van toepassing op het direct rendement.

Geprognosticeerd resultaat

Verwacht jaarlijks gemiddeld exploitatierendement*	11,3%
Verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement*	7,7%
Verwacht jaarlijks gemiddeld totaalrendement*	13,9%
Verwachte internal rate of return (IRR)	12,0%
Uitkeringsniveau tijdens bouwfase	4,5%
Uitkeringsniveau tijdens exploitatiefase	7,5%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van 7,25 jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in de investeringssamenvatting van het DCRF I 'Vie L'Ven vastgoedfonds. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



Winst- en verliesrekening - DCRF I 'Vie L'Ven'

Winst- en verliesrekening (USD)	Q4-Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Operationele inkomsten (vaste vergoeding)				2.442.500	2.442.500	2.442.500	2.442.500	2.442.500
Fonds en beheervergoeding	(13.413)	(84.023)	(170.121)	(215.918)	(221.316)	(226.849)	(232.520)	(238.333)
Bruto resultaat vóór rente & belastingen	(13.413)	(84.023)	(170.121)	2.226.582	2.221.184	2.215.651	2.209.980	2.204.167
Rente betalingen		(71.443)	(635.847)	(937.621)	(919.039)	(900.826)	(882.974)	(865.475)
Rentebaten	99.608	637.493	1.261.704					
Bereidstellingsprovisie	(36.455)	(134.828)	(47.997)					
Netto bedrijfsresultaat	49.740	347.198	407.738	1.288.961	1.302.145	1.314.825	1.327.006	1.338.691
Rendement op geïnvesteerd eigen vermogen (%)	0,6%	3,9%	4,5%	14,3%	14,5%	14,6%	14,7%	14,9%
Afschrijving op vastgoed (excl. FF&E)					(662.750)	(662.750)	(662.750)	(662.750)
Afschrijving meubilair & inrichting (FF&E)					(210.000)	(210.000)	(210.000)	(210.000)
Netto resultaat na afschrijvingen (excl. verkoopwinst jaar 8)	49.740	347.198	407.738	1.288.961	429.395	442.075	454.256	465.941
Boekwinst bij verkoop (geschat)								9.805.625
Totaal resultaat vóór belasting (incl. verkoopwinst jaar 8)	49.740	347.198	407.738	1.288.961	429.395	442.075	454.256	10.271.566
Inkomstenbelasting	(4.974)	(34.720)	(40.774)	(128.896)	(42.939)	(44.207)	(45.426)	(1.027.157)
Netto resultaat (na belasting, incl. verkoopwinst jaar 8)	44.766	312.478	366.965	1.160.065	386.455	397.867	408.830	9.244.410



Kasstroomoverzicht - DCRF I 'Vie L'Ven'

Kasstroom uit operationele activiteiten (USD)	Q4-Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Netto resultaat na belasting (incl. verkoopopbrengst jaar 8)	44.766	312.478	366.965	1.160.065	386.455	397.867	408.830	9.244.410
Storting in reservefondsen (FF&E)				(104.038)	(178.041)	(226.824)	(283.076)	(309.966)
Afschrijvingen (niet-kaspost, correctie)					872.750	872.750	872.750	872.750
Boekwinst verkoop (verplaatst naar investeringskasstroom)								(9.805.625)
Aflossing 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 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Operationele kasstroom	44.766	312.478	366.965	767.047	797.911	766.153	726.366	(265.176)
Investeringskasstroom	(8.906.332)	(4.396.500)	(10.185.446)					28.297.125
Financieringskasstroom	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 reservefondsen FF&E bij verkoop								881.557
Prestatievergoeding voor beheerder over direct rendement				(92.985)	(80.821)	(73.600)	(64.786)	(61.745)
Prestatievergoeding voor beheerder over de bruto verkoopwinst								(1.178.845)
Direct rendement beschikbaar voor belegger		(405.000)	(405.000)	(675.000)	(675.000)	(675.000)	(675.000)	(1.556.557)
Beschikbare uitkering belegger + beheerder excl. indirect rendement		(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 ingelegd kapitaal								(9.000.000)
Indirect rendement (verkoopwinst beleggers)								3.976.330



Rendementsprognose & distributieoverzicht - DCRF I 'Vie L'Ven'

Rendementsprognose (USD)	Q4-Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
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)		4,5%	4,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	17,3%
Indirect rendement uit verkoop								3.976.330
Indirect rendement (% van inleg)								44,2%
Totaal rendement (direct + indirect)		405.000	405.000	675.000	675.000	675.000	675.000	5.532.887
Totaal rendement (% van inleg)		4,5%	4,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	61,5%

Distributieoverzicht per participatie (USD)	Q4-Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Direct rendement per participatie		5.625	5.625	9.375	9.375	9.375	9.375	21.619
Indirect rendement per participatie								55.227
Totaal rendement 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 (%)	7,8%							
Gemiddeld jaarlijks indirect rendement (%)	6,1%							
Gemiddeld jaarlijks totaalrendement (%)	13,9%							

*Exclusief terugbetaling inleg participatie

Partners DCRF | 'Vie L'Ven'

DCRF



Projectverantwoordelijke partijen



Ontwikkelaar Altree Developments

Een toonaangevende ontwikkelaar met wortels in meerdere generaties vastgoedontwikkeling. Altree heeft een bewezen trackrecord in het realiseren van hoogbouwprojecten op A-locaties in Noord-Amerika.



Operator Luxury Hotel Advisors (LHA)

LHA is verantwoordelijk voor de exploitatie en het assetmanagement van het resort. LHA stuurt actief op financiële prestaties, operationele efficiëntie en strategische positionering, wat van directe invloed is op het rendement van de investering.



Affiliatie Leading Hotels of The World (LHW)

Het hotel zal opereren onder het label van Leading Hotels of the World – een wereldwijd netwerk van meer dan 400 luxe hotels. Deze affiliatie biedt sterke internationale zichtbaarheid, hoge standaarden en toegang tot een loyale doelgroep.

Projectverantwoordelijke partijen



Bouw dck

Een wereldwijd opererend bouwbedrijf met ruime ervaring in de realisatie van complexe projecten. dck staat garant voor kwaliteit, planning en betrouwbare oplevering.



Architecten Studio Munge and HKS

De architectuur en het interieur zijn in handen van twee internationaal erkende bureaus. Studio Munge creëert sfeervolle, luxe interieurs met oog voor beleving. HKS staat bekend om duurzame, innovatieve ontwerpen met internationale allure.



DUTCH CARIBBEAN
REAL ESTATE FUND



Frank Lammers

Fondsmanager

Medeoprichter van PYGG; voormalig
CEO van MeesPierson Curaçao.

E-Mail: info@dutchcaribbean.com

Tel: +599 9 462 9888

