

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

De Stichting Administratiekantoor Vastelanden Business Fund I (**STAK**) geeft certificaten van aandelen uit, bestaande uit **Certificaten A** en **Certificaten B**, gezamenlijk met Certificaten A hierna genoemd de **Certificaten**). De voorwaarden van beide type Certificaten zoals weergegeven in dit Eid zijn hetzelfde, tenzij anders weergegeven. De uitgifte van de Certificaten heeft ten doel om op indirecte wijze te participeren in het kapitaal (**Aandelen**) van Vastelanden Business Fund I B.V. (het '**Fonds**'). Alle Aandelen in het Fonds worden gehouden door de STAK. De Certificaten worden aangeboden door Vastelanden Investment Beheer B.V. (de '**Beheerder**'), als gevolmachtigde van de verkopers van de Certificaten (zie hierover hierna meer). Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling naar Nederlands recht en wordt beheerd door de Beheerder. Aan de Beheerder is in Nederland ten aanzien van het aanbieden en beheren van het Fonds een AIFMD-vergunning verleend op grond van artikel 2:65 Wft. De STAK, het Fonds en de Beheerder zijn onderdeel van de Vastelanden Groep. Meer informatie is beschikbaar via www.vastelanden.nl/project/vastelanden-business-fund-i-b-v/, kan worden opgevraagd via www.vastelanden.nl/contact/ of bel 030 – 5500210. De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) is belast met het toezicht op de STAK in verband met dit document. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 16 juli 2025 (v.1).

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort: De STAK is een stichting administratiekantoor, opgericht naar Nederlands recht en beschikt over rechtspersoonlijkheid. De STAK is specifiek opgericht om alle Aandelen te verwerven in het Fonds. Het Fonds is een besloten vennootschap en kwalificeert als een *closed-end* alternatieve beleggingsinstelling onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)). De Aandelen in het Fonds worden op dagtekening van dit Eid gehouden door enkele (rechts)personen (**Verkopers**). De Aandelen zullen door de Verkopers voorafgaand aan de eerste closing van het Fonds worden geleverd aan de STAK. Bij de levering van de Aandelen aan de STAK ten titel van beheer, zal de STAK de aandelen certificeren en een corresponderend aantal Certificaten aan de Verkopers uitgeven. De Certificaten worden vervolgens door de Beheerder, als gevolmachtigde van de Verkopers (en dus op naam en voor rekening en risico van Verkopers), aan beleggers in Nederland aangeboden. Door een investering in de STAK participeert een belegger als certificaathouder middels de verworven Certificaten op indirecte wijze in het aandelenkapitaal van het Fonds. De belegger verkrijgt geen direct eigendom in de activa van het Fonds.

Doelstellingen: Het doel van de STAK is het verkrijgen en het beheren van de Aandelen, als ook de uitgifte van de Certificaten. De STAK oefent alle rechten uit die verbonden zijn aan de Aandelen. De uitkeringen door de STAK hangen samen met de prestaties van het Fonds op grond van de fondsvoorwaarden. De investeringsstrategie van het Fonds is het beleggen van vermogen in een vastgoedobject, een multi-tenant bedrijfsverzamelobject, zijnde het registergoed gelegen aan de Elzenkade 1-3 te Houten (het '**Vastgoedobject**'), met als uiteindelijk doel om de Certificaathouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging. Bij de Certificaten zijn de economische- en zeggenschapsrechten van elkaar gescheiden. Het rendement per Certificaat bestaat uit dividend dat wordt berekend op basis van de vatbare winst van het Fonds, eventuele overige uitkeringen en indirect rendement na verkoop van de Aandelen of het Vastgoedobject, allen overeenkomstig de fondsvoorwaarden. Het rendement van het Fonds wordt beïnvloed door de bezettingsgraad van het Vastgoedobject, de verkoopprijs van het Vastgoedobject, de te dragen kosten, de huurprijs per vierkante meter en de voorwaarden betreffende rente en aflossing van de externe financiering die het Fonds heeft aangetrokken. Deze factoren hebben dus indirect effect op het rendement van de certificaathouders.

Essentiële kenmerken: Certificaten A en B worden toegekend aan rechtspersonen die participeren in de STAK. De Certificaten A worden uitsluitend toegekend aan een natuurlijk persoon die participeert in de STAK (tenzij Certificaten A niet meer beschikbaar zijn, dan kunnen ook Certificaten B worden toegekend). De economische- en zeggenschapsrechten (zoals vergader- en stemrechten) verbonden aan de Certificaten zijn gescheiden: de STAK houdt de zeggenschapsrechten en de certificaathouders hebben de economische rechten (zoals recht op (stock)dividend, voorkeursrechten en conversierechten), allen op grond van de fondsvoorwaarden. De STAK oefent de zeggenschapsrechten uit en vertegenwoordigt de certificaathouders. Een certificaathouder heeft geen stemrecht en geen vergaderrecht op het niveau van het Fonds. Het is niet mogelijk om op verzoek de Certificaten door de STAK te laten inkopen. Overdracht van de Certificaten is mogelijk met goedkeuring van het bestuur van de STAK op grond van de fondsvoorwaarden. De Certificaten hebben een illiquide karakter. Op het niveau van het Fonds wordt hefboomfinanciering toegepast. Het Fonds en de STAK vallen onder artikel 6 SFDR. Het bestuur van de STAK kan tot gehele of gedeeltelijke decertificering van de Aandelen besluiten.

Retailbeleggersdoelgroep: De Certificaten worden aangeboden aan retail beleggers in Nederland. Het product is geschikt voor de belegger die voor de lange termijn (ten minste 10 jaar) belegt. *Per Certificaat* bestaat de deelnamesom bij toetreding op de eerste closing uit: (i) een koopprijs van EUR 1,00, (ii) een agiostorting van EUR 0,45, en (iii) een verkoopvergoeding van EUR 0,13. Een belegger kan uitsluitend beleggen in de Certificaten voor een minimumbedrag van ten minste EUR 158.000,- waarbij tenminste 100.000 Certificaten worden afgenomen. Bij toetreding tijdens een opvolgende closing bestaat de deelnamesom *per Certificaat* uit: een koopprijs van EUR 1,45 en een verkoopvergoeding van EUR 0,13. Elk Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid indirect te beleggen in het Vastgoedobject. De belegger dient er rekening mee te houden dat hij of zij de inleg geheel of gedeeltelijk kan verliezen. Beleggen in het Fonds is geschikt voor beleggers met een hoog risicoprofiel die diversificatie in hun portefeuille zoeken en willen beleggen in commercieel vastgoed.

Looptijd: Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het einde van de looptijd wordt bepaald door het moment van verkoop van het Vastgoedobject, waarvoor goedkeuring van de vergadering van Certificaathouders is vereist. Voor dit Eid is ervan uitgegaan dat het Vastgoedobject na tien (10) jaar wordt verkocht. Het Fonds kan niet eenzijdig worden ontbonden.

Overige informatie: De bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. Verdere informatie over het Fonds, zoals de

brochure en het informatiememorandum kunnen worden verkregen via de website www.vastelanden.nl/project/vastelanden-business-fund-I-b-v/ of ten kantore van de Beheerder. Deze documenten zijn beschikbaar in het Nederlands en kunnen kosteloos worden verkregen.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Risico-indicator

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Lager Risico

Hoger Risico

	Ondanks dat het Fonds een onbepaalde looptijd kent, wordt er voor de risico-indicator van uitgegaan dat u de certificaten in de STAK ten behoeve van de indirecte investering in het Fonds voor 10 jaar houdt (de zogenoemde aanbevolen periode van bezit). De certificaten zijn illiquide en kunnen alleen worden overgedragen met goedkeuring van het STAK-bestuur. Het Fonds is <i>closed-end</i>. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult de certificaten misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.
--	---

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als „hoog”, en dat de kans dat wij u niet kunnen betalen vanwege een slechte markt „heel groot” is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

Prestatiescenario's

Het potentiële rendement wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		10 jaar		
Voorbeeld belegging:		EUR 10.000		
Scenario's		Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 5 jaar	Als u uitstapt na 10 jaar (de aanbevolen periode van bezit)
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 8.800	EUR 13.060	EUR 17.730
	Gemiddeld rendement per jaar	-12,0%	6,1%	7,7%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 8.690	EUR 15.520	EUR 20.130
	Gemiddeld rendement per jaar	6,9%	11,3%	10,1%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 12.560	EUR 17.880	EUR 23.060
	Gemiddeld rendement per jaar	25,5%	15,8%	13,1%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de looptijd van het Fonds in verschillende scenario's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een fictieve inleg van eenmalig EUR 10.000 die ineens wordt ingelegd. De minimale afname voor de STAK bedraagt 100.000 Certificaten. De Certificaten in de STAK kunnen niet worden ingekocht door de STAK of gemakkelijk worden verkocht. Overdracht kan alleen plaatsvinden met goedkeuring van het STAK-bestuur. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van 10 jaar. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk.

Het minimale scenario gaat uit van een verkoopfactor met 1 punt lager, 5% frictieleegstand en 5% lagere huren. Het ongunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor met 1 punt lager en frictieleegstand van 5%. Het gematigd scenario is het normaal verwachte rendement. Het gunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor die 1 punt hoger is en 5% hogere huur. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar zonder de verkoopvergoeding. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als de STAK niet kan uitbetalen?

U kunt uw gehele inleg of een deel daarvan verliezen als gevolg van wanbetaling van de STAK. Dit financiële verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers. De uitbetaling door de STAK is afhankelijk van de uitkeringen door het Fonds. De uitkeringen door het Fonds zijn ook niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over of de Certificaten in de STAK verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. De STAK draagt de kosten van het Fonds als enig aandeelhouder en legt deze kosten door aan de Certificaathouders. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u de Certificaten aanhoudt en hoe goed de STAK (en het onderliggende Fonds) presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. Deze kosten worden gerekend op grond van de fondsvoorwaarden en hebben impact op uw rendement. We gaan ervan uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat de STAK presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario; en
- €10.000 wordt belegd.

De agiostorting wordt door het STAK-bestuur niet gekwalificeerd als kostenpost in de zin van de PRIIPs wetgeving. Om die reden is deze agiostorting geen onderdeel van de berekening van de totale kosten en de impact op het rendement, en de samenstelling van de kosten zoals weergegeven in dit Eid. Overeenkomstig de fondsvoorwaarden versterkt de agiostorting de liquiditeitspositie van het Fonds als liquiditeits- en investeringsreserve, en kunnen deze reserves worden aangewend om toekomstige onderhoudsinvesteringen te doen en toekomstige huurdersincentives te compenseren.

Belegging scenario's EUR 10.000	Als u uitstapt na 1 jaar	Indien u uitstapt na 5 jaar	Indien u uitstapt na 10 jaar
Totale kosten*	EUR 2.063	EUR 6.225	EUR 11.402
Effect van de kosten per jaar	20,62%	12,45% per jaar	11,40% per jaar

Samenstelling van de kosten

De tabel geeft het volgende weer: (i) het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit; en (ii) de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Eenmalige kosten bij in- of uitstap bij belegging van EUR 10.000		Als u uitstapt na 1 jaar
Instapkosten	Dit is het effect van de kosten die u betaalt wanneer u instapt in de STAK. De instapkosten bestaan uit een verkoopvergoeding van EUR 0,13 per Certificaat. Dit is het maximum dat u aan kosten zult betalen, mogelijk betaalt u minder.	EUR 823
Structureringskosten	Structureringskosten dat het fonds betaald aan de beheerder	EUR 127
Afsluitkosten lening	De eenmalige kosten voor afsluiten voor de hypothecaire lening.	EUR 104
Uitstapkosten	Wij brengen voor dit product geen uitstapkosten in rekening.	N.V.T
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Fondsbeheerkosten	De jaarlijkse beheerkosten bedragen 2% van de jaarlijks gerealiseerde huuropbrengsten van het Vastgoedobject en dienen ter dekking van de kosten die de beheerder maakt ten behoeve van het beheer en administratie van het Fonds.	EUR 36
Vastgoedbeheervergoeding (vast en variabel)	De vastgoedbeheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt bestaat uit twee componenten: (i) 3,0% per jaar van de jaarlijkse huuropbrengsten voor de Beheerder (vast) en (ii) een additionele vergoeding voor de Beheerder t.a.v. de taken als vastgoedmanager, ter dekking van variabele kosten voor het vastgoedbeheer en is afhankelijk van de door de Beheerder uitgevoerde vastgoedbeheerwerkzaamheden (variabel)	EUR 54
Eigenaarslasten	Het effect van de jaarlijkse eigenaarslasten van 5,00% per jaar	EUR 90
Overige kosten	Betreft de overige kosten van 4,9% per jaar van de jaarlijkse huuropbrengsten.	EUR 88
Rentekosten lening	Het effect van de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire lening.	EUR 634
Onderhoudskosten	Betreft de jaarlijkse onderhoudskosten van 5,95% per jaar en wordt gefinancierd door de agiostorting van 0,45 per Certificaat.	EUR 107
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen	Het effect van de prestatievergoeding die in rekening wordt gebracht als het Vastgoedobject in het Fonds wordt verkocht.	EUR 0

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?**Aanbevolen periode van bezit: 10 jaar**

Het product is geschikt voor beleggers die het product minimaal 10 jaar willen aanhouden. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, met een verwachte looptijd van 10 jaar. De Certificaten kunnen na schriftelijke goedkeuring van het STAK-bestuur worden overgedragen. De Certificaten zijn illiquide van aard. Dit leidt ertoe dat de Certificaten niet of niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn. U betaalt geen vergoedingen en/of sancties bij de (vroegtijdige) verkoop van uw belegging.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over de STAK, het Fonds, over het gedrag van de Beheerder, of over het gedrag van een persoon die advies geeft of het product verkoopt, dan kunt u deze schriftelijk versturen naar de Beheerder VasteLanden Investment Beheer B.V., Ptolemaeuslaan 52, 3528 BP Utrecht, investments@vastelanden.nl, 030-5500210). Meer informatie over de klachtenprocedure is te vinden op de website of in de dataroom van het Fonds.

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het product verwijzen wij u naar het Informatiememorandum en de eventueel beschikbare recente (half)jaarverslagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, de voorwaarden, het rendement, de risico's, de kosten en de duurzaamheidspositionering van het Fonds. Deze documenten zijn kosteloos verkrijgbaar via de website www.vastelanden.nl of ten kantore van de Beheerder.