

Verkoop, koop en levering van certificaten van aandelen in VasteLanden Business Fund I B.V.

Inhoud

Artikel	Pagina
1	VERKOOP, KOOP EN LEVERING..... 6
2	KOOPPRIJS WIJZE VAN BETALING 6
3	GARANTIES..... 7
4	INBREUKEN 7
5	BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID 10
6	BELASTINGEN 11
7	MEDEDELING..... 11
8	GELDIGHEID ONDERTEKENING 14
9	ONTBINDING DWALING 14
10	OVERDRACHT 14
11	TOEPASSELIJK RECHT BEVOEGDE RECHTBANK 14

Bijlage 1 **Definities en Interpretaties**

Bijlage 2 **Lijst Investeerders**

Bijlage 3 **Verkoop, koop en levering**

Bijlage 4 **Garanties**

Bijlage 5 **Overnamebalans**

Bijlage 6 **Huuroverzicht**

Bijlage 7 **Data Room**

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) [●] ("Verkoper 1");
- (2) [●] ("Verkoper 2");
- (3) [●] ("Verkoper 3");
- (4) [●] ("Verkoper 4");
- (5) [●] ("Verkoper 5");
- (6) **VasteLanden Investment Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, met adres: 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 52, handelsregisternummer: 17205364, te dezen handelend als:
 - (a) beheerder van de beleggingsinstelling **Vaste landen Business Fund I B.V.** (het "**Fonds**"), een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 52, handelsregisternummer: 74805851 (de "**Beheerder**"); en
 - (b) gevolmachtigde van de investeerders als vermeld in Bijlage 1 (de "**Investeerders**");
- (7) **Stichting Administratiekantoor VasteLanden Business Fund I**, een stichting, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 52, handelsregisternummer: [●] ("**STAK**").

OVERWEGENDE:

Certificaten van aandelen

- (A) Verkopers hebben de door hen gehouden aandelen in het kapitaal van het Fonds ten titel van certificering geleverd aan STAK tegen uitgifte van certificaten.
- (B) Verkopers houden de certificaten van aandelen in het kapitaal van het Fonds als volgt:
- (a) Verkoper 1 is houder van [●] certificaten van aandelen A, genummerd A[●] tot en met A[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en [●] certificaten van aandelen B, genummerd B[●] tot en met B[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 in het kapitaal van het Fonds (de “**Certificaten 1**”);
 - (b) Verkoper 2 is houder van [●] certificaten van aandelen A, genummerd A[●] tot en met A[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en [●] certificaten van aandelen B, genummerd B[●] tot en met B[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 in het kapitaal van het Fonds (de “**Certificaten 2**”);
 - (c) Verkoper 3 is houder van [●] certificaten van aandelen A, genummerd A[●] tot en met A[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en [●] certificaten van aandelen B, genummerd B[●] tot en met B[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 in het kapitaal van het Fonds (de “**Certificaten 3**”);
 - (d) Verkoper 4 is houder van [●] certificaten van aandelen A, genummerd A[●] tot en met A[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en [●] certificaten van aandelen B, genummerd B[●] tot en met B[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 in het kapitaal van het Fonds (de “**Certificaten 4**”); en
 - (e) Verkoper 5 is houder van [●] certificaten van aandelen A, genummerd A[●] tot en met A[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en [●] certificaten van aandelen B, genummerd B[●] tot en met B[●] met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 in het kapitaal van het Fonds (de “**Certificaten 5**”).

Eerdere verkrijging Certificaten

- (C) Verkopers hebben de Certificaten als volgt verkregen:

- (a) bij akte op 18 oktober 2024 verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam ("**Akte van Levering**") zijn alle (destijds) 100 aandelen in het kapitaal van het Fonds geleverd ten uitvoering van een overeenkomst van verkoop en koop aan de Verkopers in de verhouding als in de Akte van Levering vermeld;
- (b) bij akte op [●] 2025 verleden voor mr. A.M.G.C. Struycken-van Daalen zijn voormelde 100 aandelen in het kapitaal van het Fonds gesplitst en omgezet in 2.935.000 aandelen A, met elk een nominale waarde van EUR 0,00001 en 706.500 aandelen B met elk een nominale waarde van EUR 0,0001 (de "**Aandelen**");
- (c) bij akte op [●] 2025 verleden voor mr. A.M.G.C. Struycken-van Daalen zijn de Aandelen door Verkopers geleverd aan STAK tegen uitgifte door STAK van een certificaat voor elk aan haar geleverd Aandeel aan de betreffende Verkoper.

Administratievoorwaarden

- (D) Op [●] 2025 heeft STAK voorwaarden vastgelegd waaronder STAK certificaten van aandelen in het kapitaal van het Fonds zal toekennen aan een certificaathouder (de "**Administratievoorwaarden**").

Register van certificaathouders

- (E) In het door het bestuur van de STAK gehouden register van certificaathouders staan (i) de Certificaten 1 op naam van Verkoper 1, (ii) de Certificaten 2 op naam van Verkoper 2, (iii) de Certificaten 3 op naam van Verkoper 3, (iv) de Certificaten 4 op naam van Verkoper 4 en (v) de Certificaten 5 op naam van Verkoper 5.

Emissie

- (F) Naar aanleiding van een aanbod door de Beheerder als vermeld in het informatiememorandum van het Fonds de dato [●] 2025 hebben de Investeerders zich ingeschreven voor een aantal Certificaten als vermeld achter hun naam in Bijlage 2 en welke inschrijvingen door medeondertekening van het Inschrijfformulier door de Beheerder zijn geaccordeerd. Ter uitvoering van deze inschrijvingen wenst ieder van de Verkopers bij deze akte het aantal Certificaten als vermeld achter diens naam in Bijlage 3 te verkopen en te leveren aan de betreffende Investeerder, en wenst de betreffende Investeerder als vermeld in Bijlage 3 de betreffende Certificaten te kopen en in levering te aanvaarden.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIES

Alle woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven, hebben de daaraan in Bijlage 1 (*Definities en Interpretaties*) gegeven betekenis.

2 VERKOOP, KOOP EN LEVERING

- 2.1** De Verkopers verkopen en leveren de Certificaten aan de Investeerders als vermeld in Bijlage 2, gelijk ieder van de Investeerders als vermeld in Bijlage 3 dat deel van de Certificaten van de respectievelijke Verkoper koopt en in levering aanvaardt als vermeld in Bijlage 3 onder toepassing van de Administratievoorwaarden.
- 2.2** Vanaf [●] 2025 zijn de Certificaten als vermeld in Bijlage 3 voor rekening van de Investeerder die overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 3 de betreffende Certificaten geleverd krijgt.
- 2.3** Deze Overeenkomst is een verzamelovereenkomst waarin de verkoop, koop en levering van de Certificaten door de Verkopers aan meerdere Investeerders worden vastgelegd. Hoewel de transacties in één overeenkomst zijn gebundeld, blijft elke verkoop, koop en levering een afzonderlijke rechtshandeling tussen een specifieke Verkoper en een Investeerder. Om de privacy van andere partijen te waarborgen, ontvangt elke Investeerder uitsluitend een uittreksel van Bijlage 2 en Bijlage 3, welke op zijn eigen koop, levering en aanvaarding van de betreffende Certificaten betrekking heeft.

3 KOOPPRIJS | WIJZE VAN BETALING

- 3.1** De koopprijs voor één Certificaat bedraagt EUR [●] (de "**Koopprijs Certificaat**"). Een Investeerder betaalt een koopprijs gelijk aan het aantal Certificaten dat aan hem wordt verkocht en geleverd vermenigvuldigd met de Koopprijs Certificaat (de "**Koopprijs**") als vermeld achter zijn naam in Bijlage 3.
- 3.2** De Koopprijs als vermeld in Bijlage 3 wordt door elk van de Investeerders voldaan door storting op een van de notariële kwaliteitsrekeningen van Zuidbroek B.V. als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
- 3.3** Onder het voorbehoud dat een van de notarissen van Zuidbroek B.V. (ieder de "**Notaris**") op basis van een door de Notaris uitgevoerd onderzoek in het online Centraal Insolventie Register en het online Centraal Insolventie Register EU-Registraties beschikbaar via <https://insolventies.rechtspraak.nl/#/>

of enige andere daartoe aangewezen vindplaats heeft vastgesteld op de eerste werkdag na de datum van deze Overeenkomst dat de respectievelijke Investeerder en de respectievelijke Verkoper die aan die betreffende Investeerder heeft geleverd niet in staat van faillissement is verklaard of surseance van betaling is verleend op of voor de datum van deze akte, zal de Notaris de door de betreffende Investeerder voldane Koopprijs als vermeld in Bijlage 3 houden voor de respectievelijke Verkoper(s) en deze zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is aan de betreffende Verkoper(s) uitbetalen.

4 GARANTIES

- 4.1 De Verkopers garanderen aan ieder van de Investeerders dat elk van de garanties opgenomen in Bijlage 4 (de "**Garanties**") op de datum van deze Overeenkomst juist, accuraat en niet misleidend is.
- 4.2 De Verkopers zijn hoofdelijk, ieder voor het geheel, aansprakelijk jegens de Investeerders voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Garanties en vrijwaringen.
- 4.3 Behoudens de Garanties en vrijwaringen in deze Overeenkomst komt de Investeerders geen beroep toe op, en ieder van de Investeerders doet hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van het recht om zich te beroepen op verklaringen, garanties, vrijwaringen, verplichtingen of zekerheden ten laste van de Verkopers die op enige wijze kunnen worden geacht te zijn gegeven of worden verondersteld op grond van algemeen toepasselijke bepalingen van recht.

5 INBREUKEN

5.1 Inbreuken

- 5.1.1 In geval van een inbreuk op enige door de Verkopers verstrekte Garantie of enige andere **inbreuk** door (een van) de Verkopers van deze Overeenkomst (anders dan een claim onder artikel 7.3), zullen de Verkopers het Fonds, in de positie brengen die zou hebben bestaan indien geen sprake zou zijn geweest van de desbetreffende inbreuk door de als gevolg van de inbreuk geleden schade aan het Fonds te vergoeden.
- 5.1.2 De aan Verkopers toe te rekenen schade ten gevolge van een inbreuk op een door de Verkopers verstrekte Garantie wordt hierbij vastgesteld op het bedrag dat nodig is om het Fonds in de positie te brengen die zou hebben bestaan indien geen sprake zou zijn geweest van de desbetreffende inbreuk, welk bedrag zal worden berekend overeenkomstig artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek en verder.

5.1.3 Bij het bepalen van de omvang van de betalingsverplichting van de Verkopers voor claims voor inbreuken op grond van deze Overeenkomst komen de volgende bedragen in mindering:

- (a) iedere teruggave van Belasting of vermindering van Belasting ontvangen of gerealiseerd door het Fonds als direct gevolg van de relevante claim;
- (b) ieder bedrag waarop het Fonds aanspraak kan maken uit hoofde van een verzekeringspolis of een (regres)recht jegens enige andere persoon, (verminderd met eventuele Belastingen en kosten);
- (c) ieder bedrag waarop het Fonds aanspraak kan maken uit hoofde van een verzekeringspolis die op de datum van deze Overeenkomst van kracht was bij ongewijzigde voortzetting van die polis voor zover die aanspraak verband zou houden met de aan de inbreuk ten grondslag liggende feiten (verminderd met eventuele Belastingen en kosten);
- (d) het bedrag van iedere voorziening, reserve of andere soortgelijke post opgenomen in de overnamebalans van het Fonds de dato 1 september 2025 en zoals opgenomen in Bijlage 5 (de "**Overnamebalans**") voor zover die ziet op feiten en omstandigheden die aan de inbreuk ten grondslag liggen.

5.1.4 De Verkopers zijn niet aansprakelijk voor inbreuken zover aansprakelijkheid, of de feiten en omstandigheden die eraan ten grondslag liggen:

- (a) zich voordoen als gevolg van een handelen of nalaten van het Fonds, de Beheerder, diens groepsmaatschappijen, werknemers, functionarissen, of de aan de hiervoor bedoelde (rechts)personen gelieerde personen op enig moment na ondertekening van deze Overeenkomst anders dan enig handelen of nalaten dat wordt uitgevoerd of bewerkstelligd (i) ingevolge een juridisch bindende verplichting of verbintenis die op of vóór heden is ontstaan, (ii) om te voldoen aan wet- of regelgeving, (iii) door de Beheerder op verzoek van of met toestemming van de Verkopers, of (iv) om een Belastingverplichting te vermijden of te verminderen waar de Verkopers voor aansprakelijk zouden zijn, die zou zijn ontstaan zonder een dergelijke vrijwillige handeling.
- (b) zich voordoen als gevolg van nalatigheid in het (doen) verrichten van tijdige en adequate herstel- en onderhoudswerkzaamheden aan de registergoederen gelegen aan de Elzenkade 1, 3992 AD te Houten,

kadastraal bekend gemeente Houten, sectie E nummers 2282 en 2291 (de "**Registergoederen**") na heden;

- (c) bestaat uit indirecte schade, gevolgschade, winst- of omzetderving of afgeleide schade;
- (d) is gebaseerd op de (wijziging van) door de Beheerder of het Fonds gehanteerde regels van Dutch GAAP en/of de door de Beheerder gehanteerde waarderingsmethoden in het kader van de onderhavige transactie, anders dan een wijziging vereist op basis van wet- en regelgeving zoals van toepassing per heden; en/of
- (e) beïnvloed wordt door wijziging in wet- of regelgeving of een ontwikkeling in de jurisprudentie op enig moment na heden.

5.1.5 Indien het Fonds een restitutierecht, regresrecht of andere (verhaals)recht heeft ter (gehele of gedeeltelijk) compensatie van geleden nadeel of schade ("**Verhaalsrecht**") en voor zover de Verkopers die schade hebben vergoed (waarbij het Verhaalsrecht niet in mindering is gekomen op de betreffende claim) doch niet van rechtswege gesubrogeerd zijn in dat Verhaalsrecht, zal het Fonds de baten van het Verhaalsrecht om niet cederen en overdragen aan de Verkopers ieder naar rato van het aantal door hen geleverde Certificaten. Indien de goedkeuring van een derde partij vereist is voor een dergelijke cessie, zal het Fonds haar uiterste best doen om de betreffende goedkeuring te verkrijgen. Het Fonds stemt er hierbij mee in dat, indien zij een betaling van een derde partij ontvangt met betrekking tot een inbreuk, een dergelijke betaling onmiddellijk zal worden overgeboekt of er op toezien dat het wordt overgeboekt op de rekeningen van de Verkopers.

5.1.6 Dezelfde schade komt, ongeacht de grondslag van de vordering, slechts éénmaal voor vergoeding in aanmerking.

5.1.7 Partijen sluiten, voor zover mogelijk, de toepasselijkheid van Boek 7, Titel 1 Burgerlijk Wetboek uit op de koop en verkoop van de Certificaten.

5.2 Kennisgeving

Indien een Verkoper of de Beheerder bekend raakt met feiten of omstandigheden die leiden tot een inbreuk en/of een tekortkoming in de nakoming van enige andere verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst, zal de betreffende Verkoper zowel de Beheerder als de andere Verkopers respectievelijk zal de Beheerder de Verkopers, daarvan zo snel als redelijkerwijs mogelijk na het daarmee bekend worden, maar in ieder geval niet later dan vijftwintig (25) werkdagen daarna, schriftelijk in kennis stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk onder opgave van de feiten of

omstandigheden die tot de inbreuk of claim leiden en van de als gevolg van die inbreuk of claim naar schatting te lijden schade. Overschrijding van deze termijn leidt niet tot verlies van enige rechten van de Investeerders en het Fonds, met dien verstande dat in dat geval de Verkopers niet aansprakelijk zullen zijn voor schade voor zover die is veroorzaakt of toegenomen als gevolg van de voornoemde termijnoverschrijding.

5.3 Derdenclaims

Indien een inbreuk (anders dan een inbreuk op de Belastinggaranties) het gevolg is van of verband houdt met een geschil met een derde partij of een (daadwerkelijke of vermeende) aansprakelijkheid van het Fonds in verband met een vordering van een derde partij (een "**Derdenclaim**") zal het Fonds:

- (a) de Verkopers daarvan op de hoogte brengen in overeenstemming met artikel 5.2;
- (b) de Verkopers in de gelegenheid stellen hun visie te geven op de afhandeling van de Derdenclaim en bij de afhandeling van de Derdenclaim rekening houden met de redelijke belangen van de Verkopers; en
- (c) de Verkopers op de hoogte houden van de voortgang materiële ontwikkelingen met betrekking tot de relevante Derdenclaim en de door de Verkopers redelijkerwijs gevraagde informatie aangaande de Derdenclaim verstrekken.

6 BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

6.1 Bedrag

De totale aansprakelijkheid van de Verkopers onder of verband houdende met deze Overeenkomst is als volgt beperkt:

- (a) inbreuken op de garanties van Verkopers die zijn opgenomen in paragrafen 1 tot en met 3 van Bijlage 4 ("**Fundamentele Garanties**") zijn beperkt tot een bedrag ter hoogte van de tussen Partijen overeengekomen commerciële waarde van de Registergoederen op de datum van deze Overeenkomst, zijnde: EUR 10.200.000 (de "**Waarde Registergoederen**");
- (b) claims onder overige bepalingen van deze Overeenkomst zijn beperkt tot een bedrag ter hoogte van tien procent (10%) van de Waarde Registergoederen.

- 6.1.1 Geen van de beperkingen van aansprakelijkheid zoals opgenomen in dit artikel 6 is van toepassing in geval van de bewuste roekeloosheid, fraude of opzet van, of misleiding door of namens de Verkopers of enig aan hen gelieerde partij.

6.2 Drempelbedragen

Behoudens voor zover het betreft de Fundamentele Garanties, ten aanzien waarvan geen drempelbedragen van toepassing zijn, zijn de Verkopers uitsluitend aansprakelijk ten aanzien van een inbreuk voor zover de overeengekomen of vastgestelde aansprakelijkheid met betrekking tot een dergelijke vordering een bedrag van EUR 25.000 te boven gaat en voor zover vorderingen die aan deze drempelwaarde voldoen gezamenlijk boven EUR 100.000 uitkomen. Indien een dergelijke vordering een dergelijk bedrag te boven gaat, zijn de Verkopers aansprakelijk voor het volledige bedrag van een dergelijke vordering, doch met inachtneming van de overige bepalingen van deze Overeenkomst ter beperking van aansprakelijkheid van Verkopers.

6.3 Termijn

Met inachtneming van hetgeen verder in deze Overeenkomst inzake de aansprakelijkheid van Verkopers is bepaald, vervalt iedere aansprakelijkheid van Verkopers onder of verband houdende met:

- (a) inbreuken op de Fundamentele Garanties na verloop van 2 (twee) jaar na de datum van deze Overeenkomst;
- (b) vóór de datum die drie (3) maanden is na de afloop van de wettelijke verjaringstermijn die van toepassing is op de onderliggende kwestie of omstandigheid die aanleiding geeft tot de betreffende Belastingclaim;
- (c) inbreuken op de andere bepalingen van Overeenkomst na verloop van achttien (18) maanden na de datum van deze Overeenkomst.

7 BELASTINGEN

7.1 Overdrachtsbelasting

Indien en voor zover er Overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake van de verkrijging van de Certificaten dan is deze voor rekening van de Investeerders, pro rata het door hen verkregen belang.

7.2 Omzetbelasting

Partijen stellen zich op het standpunt dat de overdracht van de Certificaten niet belast is met Omzetbelasting.

7.3 Belastingvrijwaringen

7.3.1 Verkopers zullen de Investeerders volledig schadeloosstellen voor en vrijwaren (op een euro voor euro basis) tegen, en aan de Investeerders, dan wel op verzoek van de Investeerders aan het Fonds, een bedrag betalen gelijk aan:

- (a) elke Belastingverplichting van het Fonds die opkomt in verband met of betrekking heeft op of voor Belastingen geacht wordt betrekking te hebben op een Gebeurtenis die zich voordoet vóór of op de Closing Datum, of die opkomt in verband met inkomsten, winsten, omzet, baten of loon die verdiend, aangegroeid, te vorderen, ontvangen of betaald zijn vóór of op de Closing Datum; en
- (b) alle redelijke kosten en uitgaven van de Investeerders of het Fonds in verband met enige Belastingverplichting onder artikel 7.3.1 (a) en enige redelijke actie die verband houdt met het voorkomen, beperken of voldoen van dergelijke Belastingverplichting.

7.3.2 De betaling, waartoe Verkopers verplicht zijn op grond van artikel 7.3.1, zal uiterlijk binnen tien (10) werkdagen na verzoek van de Investeerders gedaan worden, of indien later en van toepassing, vijf (5) werkdagen voor de datum waarop de relevante Belastingen moeten worden betaald zonder dat enige rente of boetes verschuldigd worden.

7.3.3 De aansprakelijkheid van de Verkopers voor een claim onder artikel 7.3.1 zal verminderd worden met het bedrag van de voorziening die voor de relevante Belastingverplichting is opgenomen als Passiva in de Overnamebalans.

7.4 Belastingaangiften

7.4.1 Iedere Verkoper zal ervoor zorgen dat alle Belastingaangiften die het Fonds moet indienen vóór of op de Closing Datum tijdig en conform de ten aanzien van het Fonds gehanteerde bestendige gedragslijn worden ingediend, tenzij dit niet in overeenstemming is met de geldende wetgeving.

7.4.2 De Beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen en indienen van alle Belastingaangiften van het Fonds anders dan genoemd in artikel 7.4.1. Indien een Belastingaangifte van het Fonds betrekking heeft op een (deel van de) periode eindigend voor of op de Closing Datum en aanleiding zal geven tot

een Belastingclaim, zal de Beheerder (i) ervoor zorgdragen dat de concept Belastingaangifte uiterlijk tien (10) werkdagen voordat deze Belastingaangifte moet worden ingediend voor commentaar aan de Verkopers zal worden verstrekt, en zal de Beheerder al het redelijke commentaar van Verkopers daarop in aanmerking nemen, mits dit commentaar door de Verkopers is verstrekt binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van de concept Belastingaangifte.

- 7.4.3 Partijen zullen elkaar de informatie en bijstand verstrekken die zij (of enig ander lid van hun respectievelijke groep) redelijkerwijs nodig hebben om te voldoen aan hun respectievelijke verplichtingen om Belastingaangiften op te stellen en in te dienen (of de opstelling en indiening ervan te bewerkstelligen) op grond van artikel 7.4.
- 7.4.4 Partijen komen overeen om elkaar op redelijk verzoek alle informatie en documenten ter beschikking te stellen met betrekking tot een Belastingverplichting of een potentiële Belastingverplichting van het Fonds voor alle perioden (of delen daarvan) die eindigen op of voor de Closing Datum en zullen dergelijke informatie of documenten bewaren tot negentig (90) dagen na het verstrijken van enige toepasselijke verjaringstermijn of verlengingen daarvan.

7.5 Belastinggeschillen

- 7.5.1 Indien de Investeerders, na de levering van Certificaten, een brief, schriftelijke mededeling, aanslag of ander document ontvangen van een Belastingautoriteit waaruit blijkt dat het Fonds waarschijnlijk een Belastingverplichting zal hebben die op haar beurt waarschijnlijk aanleiding zal geven tot een Belastingclaim (een "**Belastinggeschil**"), dan zullen de Beheerder en/of het Fonds ervoor zorgdragen dat de Verkopers hiervan zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk nadat de Beheerder van het Belastinggeschil kennis heeft genomen schriftelijk op de hoogte wordt gesteld, zij het dat, ter voorkoming van onduidelijkheid, het nalaten van tijdig informeren geenszins de rechten van de Investeerders onder deze Overeenkomst zal aantasten.
- 7.5.2 De Beheerder en/of het Fonds is gerechtigd om het Belastinggeschil te coördineren en de uitvoering daarvan geheel in handen te hebben, met dien verstande dat de Beheerder, en ervoor zal zorgen dat het Fonds:
- (a) de redelijke belangen van alle Partijen in aanmerking zal nemen;
 - (b) rekening zal houden met alle redelijke en tijdig ontvangen opmerkingen van de Verkopers; en

- (c) de Verkopers op redelijke wijze op de hoogte zal houden van de voortgang van het Belastinggeschil.

8 MEDEDELING

STAK verklaart dat aan haar mededeling is gedaan van de hiervoor bedoelde levering van de Certificaten en zal de overdracht van de Certificaten aantekenen in haar certificaathoudersregister.

9 GELDIGHEID | ONDERTEKENING

- 9.1** Deze Overeenkomst heeft pas rechtsgevolgen nadat ieder van de Partijen deze overeenkomst rechtsgeldig heeft ondertekend.
- 9.2** Indien deze Overeenkomst in delen wordt ondertekend, heeft dit dezelfde rechtsgevolgen als het geval waarin alle Partijen één exemplaar van deze overeenkomst ondertekenen.

10 ONTBINDING | DWALING

10.1 Geen ontbinding

De Partijen kunnen deze overeenkomst niet ontbinden.

10.2 Dwaling

Indien een Partij heeft gedwaald met betrekking tot deze Overeenkomst, draagt zij het risico hiervan.

11 OVERDRACHT

Een Partij behoeft de schriftelijke voorafgaande toestemming van de andere Partijen voor het (geheel of gedeeltelijk) overdragen, cederen of bezwaren van rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Voor zover van toepassing heeft de vorige zin goederenrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

12 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTBANK

12.1 Toepasselijk recht

Deze Overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

12.2 Bevoegde rechtbank

De rechtbank Utrecht is exclusief bevoegd kennis te nemen van enig geschil uit of in verband met deze Overeenkomst (met inbegrip van enig geschil omtrent bestaan, geldigheid, beëindiging of wijziging van deze Overeenkomst).

- handtekeningpagina volgt -

OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND OP [•] 2025 DOOR:

S. Spée

Datum:

A.H.J. van Houtum

Datum:

KIPO Beheer B.V.

Door: J.P.M Pouw

Titel: bestuurder

Datum:

Pouw Exploitatie Maatschappij B.V.

J. Pouw Holding B.V.

Door: J.P.M. Pouw

Titel: bestuurder

Datum:

Huys te Alendorp Vastgoed B.V.

Door: M.A.T. van der Kroef
Titel: Algemeen directeur
Datum:

VasteLanden Investment Beheer B.V., te dezen handelend in hoedanigheid van beheerder van het Fonds en in die hoedanigheid handelend als gevolmachtigde van de Investeerders als vermeld in Bijlage 2

Door: M.C.M. Hoedjes
Titel: Directeur
Datum:

Door:
Titel:
Datum:

Stichting Administratiekantoor VasteLanden Business Fund I

VasteLanden Investment Beheer B.V.
Door: M.C.M. Hoedjes
Titel: Directeur
Datum:

VasteLanden Investment Beheer B.V.
Door:
Titel:
Datum:

Bijlage 1 Definities en Interpretaties

1. Interpretaties

- (a) Verwijzingen naar een "dag" (inclusief een "werkdag") houden een periode van 24 uur in, van middernacht tot middernacht.

Verwijzingen naar een "werkdag" zijn verwijzingen naar dagen (uitgezonderd zaterdagen en zondagen) waarop banken in Nederland normaal gesproken open zijn voor zaken.

- (b) Verwijzingen naar een "persoon" of "personen" zijn verwijzingen naar zowel elke vorm van vennootschap en andere rechtspersonen als naar natuurlijke personen. Een verwijzing naar een persoon houdt, waar relevant en voor zover mogelijk op grond van het toepasselijk recht, tevens een verwijzing in naar de rechtsopvolgers van die persoon.
- (c) Verwijzingen naar het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en vice versa, en een geslachtsaanduiding is een verwijzing naar elk geslacht en verwijzingen naar "artikelen" en "bijlagen" zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen bij deze Overeenkomst.
- (d) Kopjes en titels boven de artikelen zijn uitsluitend opgenomen ter gemak en ter verwijzing en hebben geen invloed op de interpretatie van de bepalingen van deze Overeenkomst.
- (e) Verwijzingen naar wetten, wettelijke bepalingen, overeenkomsten of andere documenten, zijn verwijzingen daarnaar zoals op enig moment van kracht of gewijzigd, aangepast of opnieuw vastgesteld.
- (f) De term "schriftelijk" heeft tevens betrekking op in elektronische vorm verzonden berichten die schriftelijk worden ontvangen, inclusief per fax of e-mail.
- (g) Verwijzingen naar een overeenkomst zijn verwijzingen naar die overeenkomst zoals deze van tijd tot tijd gewijzigd kan zijn.

2. Definities

In deze Overeenkomst (inclusief de overwegingen daarbij) hebben de onderstaande termen de daarachter gegeven betekenis:

"Aandelen"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (C) sub (b) van deze Overeenkomst;
"Administratievoorwaarden"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (D) van deze Overeenkomst;
"Akte van Levering"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (C) sub (a) van deze Overeenkomst;
"Bankschuld"	: het bedrag van de schuld van het Fonds aan RNHB B.V. uit hoofde van de lening met lening nummer 7000399;
"Beheerder"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (6) sub (a) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Belastingaangifte"	: ieder(e) aangifte, verklaring, opgaaf, formulier, of ander document dan wel informatiedrager, en inclusief alle overzichten en bijlagen daarbij alsmede iedere wijziging daartoe en daarvan, met betrekking tot Belastingen;
"Belastingautoriteit"	: iedere nationale, supranationale of lokale overheid of enig nationaal, supranationaal, lokaal overheidslichaam of enig andere instantie, bevoegd tot het opleggen, vaststellen, innen of heffen van Belastingen dan wel op enige andere wijze bevoegd met betrekking tot Belastingen;
"Belastingclaim"	: een claim onder artikel 7.3.1 of voor een inbreuk op de Belastinggaranties;
"Belastingen"	: alle vormen van belasting, rechten, inhoudingen en heffingen (zowel direct als indirect), hoegenaamd en van welke soort of aard ook, zowel op basis van primaire als van secundaire aansprakelijkheid en omvat, zonder daartoe beperkt te zijn,

Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting, Overdrachtsbelasting en andere belastingen van rechtsverkeer, dividendbelasting, gemeentelijke onroerende zaakbelasting en overige gemeentelijke belastingen en leges, milieuheffingen, alsmede een civielrechtelijke of contractuele vordering op grond waarvan vergoeding met betrekking tot belasting wordt geclaimd, en alle met het voorgaande direct verband houdende belasting-, heffings-, invorderings- en andere rente, verhogingen, boetes en kosten;

- "Belastinggaranties"** : de Garanties opgenomen in paragraaf 9 van Bijlage 4;
- "Belastinggeschil"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 7.5.1 van deze Overeenkomst;
- "Belastingverplichting"** : (i) een verplichting tot betaling van Belastingen, inclusief een toename van een dergelijke verplichting en (ii) het gebruik of de verrekening van een Investeerders Belastingvoordeel in situaties waarin het Fonds, indien er geen sprake was geweest van een dergelijk gebruik of verrekening, een daadwerkelijke verplichting tot een betaling van Belasting zou hebben gehad (waarbij het bedrag van de Belastingverplichting geacht wordt gelijk te zijn aan het bedrag dat bespaard is door het gebruik of de verrekening van het Investeerders Belastingvoordeel);
- "Belastingvoordeel"** : elk(e) tegemoetkoming, vermindering (waaronder afschrijving en amortisatie), teruggaaf, aftrek, vrijstelling, verlies (waaronder compensabele verliezen) of verrekening met betrekking tot Belastingen of met betrekking tot de berekening van inkomsten, winsten, of baten voor fiscale

doeleinden, dan wel een recht op terugbetaling of besparing van Belastingen;

- "Certificaten"** : de Certificaten 1, de Certificaten 2, de Certificaten 3, de Certificaten 4 en de Certificaten 5 gezamenlijk;
- "Certificaten 1"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (B) sub (a) van deze Overeenkomst;
- "Certificaten 2"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (B) sub (b) van deze Overeenkomst;
- "Certificaten 3"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (B) sub (c) van deze Overeenkomst;
- "Certificaten 4"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (B) sub (d) van deze Overeenkomst;
- "Certificaten 5"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in overweging (B) sub (e) van deze Overeenkomst;
- "Closing Datum"** : de datum van deze Overeenkomst;
- "Data Room"** : de door de Verkopers ten behoeve van het due diligence onderzoek door de Investeerders ingerichte elektronische data room, waarvan een index is aangehecht als Bijlage 7;
- "Derdenclaim"** : heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.3 van deze Overeenkomst;
- "Fiscale Boekwaarde Registrergoederen"** : De Fiscale Boekwaarde Registrergoederen betreft de fiscale boekwaarde van Registrergoederen zonder rekening te houden met een mogelijke fiscale herwaardering op grond van artikel

20a, lid 12 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

"Fonds"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (6) sub (a) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Fundamentele garanties"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 6.1 sub (a) van deze Overeenkomst;
"Garanties"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 4.1 van deze Overeenkomst;
"Gebeurtenis"	: betekent iedere transactie, gebeurtenis, handeling, feit, omstandigheid of nalaten;
"Huurders"	: de huurders onder de Huurovereenkomsten;
"Huurovereenkomsten"	: de huurovereenkomsten die het Fonds en de Huurders hebben gesloten met betrekking tot de Registrigoederen, waarvan blijkt uit het huuroverzicht dat is aangehecht als Bijlage 6;
"Investeerders"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (6) sub (b) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Investeerders Belastingvoordeel"	: ieder Belastingvoordeel van het Fonds vanaf de Closing Datum;
"Jaarrekening"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 9.1 van Bijlage 4 van deze Overeenkomst;
"Koopprijs"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 3.1 van deze Overeenkomst;

"Koopprijs Certificaat"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 3.1 van deze Overeenkomst;
"Notaris"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 3.3 van deze Overeenkomst;
"Omzetbelasting"	: de omzetbelasting in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;
"Overeenkomst"	: deze overeenkomst inclusief de bijlagen;
"Overdrachtsbelasting"	: de overdrachtsbelasting in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer
"Overnamebalans"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.3 sub (d) van deze Overeenkomst;
"Partij"	: ieder van de Partijen;
"Partijen"	: Verkopers, Beheerder, Investeerders en STAK gezamenlijk;
"Passiva"	: de schulden en verplichtingen van het Fonds, zoals weergegeven op de creditzijde van de Overnamebalans;
"Registergoederen"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.4 sub (b) van deze Overeenkomst;
"STAK"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (7) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Vennootschapsbelasting"	: de belasting uit hoofde van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;
"Verhaalsrecht"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.5 van deze Overeenkomst;

"Verkoper 1"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (1) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Verkoper 2"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (2) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Verkoper 3"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (3) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Verkoper 4"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (4) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Verkoper 5"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend onder (5) van de comparitie van deze Overeenkomst;
"Verkoper"	: ieder van de Verkopers;
"Verkopers"	: Verkoper 1, Verkoper 2, Verkoper 3, Verkoper 4 en Verkoper 5 gezamenlijk;
"Verstreckte Informatie"	: de door de Verkopers aan de Investeerders via de Data Room verstreckte informatie, zoals deze blijkt uit de index die is aangehecht als Bijlage 7;
"Waarde Registergoederen"	: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 6.1 sub (a) van deze Overeenkomst.
"Waarde Latentie"	: zijnde de uitkomst van de formule: (Waarde Registergoederen minus Fiscale Boekwaarde Registergoederen) vermenigvuldigd met 50% (vijftig procent) van het op de datum van de Overeenkomst geldende hoogste tarief voor de vennootschapsbelasting, met dien verstande dat de Waarde Latentie nihil zal zijn indien de Fiscale Boekwaarde

Registergoederen hoger is dan de Waarde
Registergoederen

Bijlage 2 Lijst Investeerders

	NAAM	AANTAL CERTIFICATEN A	AANTAL CERTIFICATEN B
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			

Bijlage 3 Verkoop, koop en levering

Verkoper 1

3. Verkoper 1 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 1 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 1 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
4. Verkoper 1 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 1 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 1 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
5. Verkoper 1 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 1 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 1 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

Verkoper 2

1. Verkoper 2 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 2 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 2 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
2. Verkoper 2 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 2 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 2 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
3. Verkoper 2 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 2 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 2

garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

Verkoper 3

1. Verkoper 3 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 3 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 3 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
2. Verkoper 3 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 3 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 3 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
3. Verkoper 3 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 3 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 3 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

Verkoper 4

1. Verkoper 4 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 4 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 4 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
2. Verkoper 4 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 4 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 4 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

3. Verkoper 4 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 4 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 4 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

Verkoper 5

1. Verkoper 5 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 5 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 5 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
2. Verkoper 5 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 5 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 5 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.
3. Verkoper 5 verkoopt en levert hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] aan [●], die hierbij [●] Certificaten A [en [●] Certificaten B] van Verkoper 5 koopt en in levering aanvaardt voor een Koopprijs van EUR [●]. Verkoper 5 garandeert dat de voormelde Certificaten aan hem toebehoren, dat zij noch met recht van pand, noch met recht van vruchtgebruik zijn bezwaard en dat er geen beslagen op rusten. [●] neemt die garanties aan.

Bijlage 4 Garanties

1 Algemeen

- 1.1** De verplichtingen van de Verkopers onder deze Overeenkomst zijn rechtsgeldig en jegens hen volledig afdwingbaar en niet in strijd met enige verplichting uit de wet of andere regelgeving van overheidswege of enige andere wetgevende instantie.
- 1.2** Het aangaan van deze Overeenkomst en de nakoming door de Verkopers van hun verplichtingen daaronder zijn niet in strijd met enige overeenkomst met of verplichting van een Verkoper jegens een derde.
- 1.3** De ondertekening en uitvoering van deze Overeenkomst is niet in strijd met en levert geen tekortkoming in de nakoming op onder enige materiële bepaling uit de statuten of een soortgelijk document van een van de Verkopers.
- 1.4** Alle goedkeuringen die aan de zijde van de Verkopers voor het aangaan van deze Overeenkomst zijn vereist, zijn vóór ondertekening van deze Overeenkomst verkregen.
- 1.5** Geen van de Verkopers zijn failliet verklaard; aan geen Verkoper is (voorlopige of definitieve) surséance van betaling verleend; geen van de Verkoper is voorwerp van een insolventie- of reorganisatieprocedure (geweest); geen Verkoper is in onderhandeling met een of meer van haar crediteuren of heeft enige andere handeling verricht met het oog op de aanpassing of herschikking van een gedeelte van of al haar schulden; geen Verkoper heeft op enige andere wijze de vrije beschikking over haar vermogensbestanddelen verloren; en geen derden hebben het faillissement aangevraagd van een Verkoper.

2 Het Fonds

- 2.1** Het Fonds is rechtsgeldig opgericht en bestaat naar Nederlands recht. Het Fonds heeft de volledige macht en bevoegdheid om haar activa te bezitten. Het Fonds is in staat om haar schulden te betalen zoals en wanneer zij in het kader van de normale bedrijfsuitoefening opeisbaar worden.
- 2.2** De statuten van het Fonds luiden zoals neergelegd in de akte van statutenwijziging de dato [●] 2025.
- 2.3** Het Fonds is thans rechtsgeldig ingeschreven in het handelsregister en de in het handelsregister ingeschreven gegevens betreffende het Fonds zijn juist, accuraat en niet misleidend.

- 2.4** Het Fonds is niet ontbonden en evenmin is een besluit tot ontbinding van het Fonds genomen of een verzoek daartoe ingediend; het Fonds heeft geen mededeling als bedoeld in artikel 2:19a van het Burgerlijk Wetboek ontvangen van de Kamer van Koophandel. Eveneens zijn er, naar beste weten van de Verkopers, geen omstandigheden die aanleiding geven tot ontbinding of liquidatie.
- 2.5** Het Fonds is niet failliet verklaard; aan het Fonds is geen (voorlopige of definitieve) surséance van betaling verleend; het Fonds is geen voorwerp van een insolventie- of reorganisatieprocedure (geweest); het Fonds is niet in onderhandeling met een of meer van haar crediteuren of heeft enige andere handeling verricht met het oog op de aanpassing of herschikking van een gedeelte van of al haar schulden; het Fonds heeft niet op enige andere wijze de vrije beschikking over haar vermogensbestanddelen verloren; en geen derden hebben het faillissement aangevraagd van het Fonds.
- 2.6** Er zijn geen personen die jegens het Fonds enig, al dan niet voorwaardelijk, recht hebben tot het nemen of anderszins verkrijgen van aandelen in het kapitaal van het Fonds (daaronder mede, maar niet uitsluitend, begrepen opties en in aandelen converteerbare schuldvorderingen).
- 2.7** Het Fonds heeft geen volmacht of een vergelijkbare bevoegdheidstoekenning verleend aan een derde partij waarbij deze wordt gemachtigd tot het vertegenwoordigen van het Fonds, voor algemene dan wel voor specifieke doeleinden, behoudens volmachten die bij het handelsregister geregistreerd staan.
- 2.8** Het aandeelhoudersregister van het Fonds is correct en bijgewerkt.
- 2.9** Het Fonds is op dit moment geen partij bij een juridische fusie en/of splitsing in de zin van titel 7 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en is dat de afgelopen 3 (drie) jaren ook niet geweest.

3 Titel Registergoederen

- 3.1** Het Fonds is juridisch en economisch gerechtigd tot de Registergoederen, welke gerechtigdheid onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding onderhevig.
- 3.2** De Registergoederen zijn vrij van beslagen.
- 3.3** De Registergoederen zijn bezwaard met een eerste recht van hypotheek ten behoeve van RNHB B.V. De hypothecaire inschrijving heeft betrekking op de hoofdsom van de financiering van EUR 6.000.000,- plus 40% rente en kosten, waarmee de totale hypothecaire inschrijving EUR 8.400.000,- bedraagt.

- 3.4** De Registergoederen zijn vrij van beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere bijzondere lasten en/of beperkingen, anders dan die vermeld zijn dan wel blijken uit het kadastrale uittreksel van de Registergoederen.

4 Registergoederen

- 4.1** Ten aanzien van de Registergoederen bestaan er geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
- 4.2** Ter zake van de Registergoederen zijn geen huurovereenkomsten of andere overeenkomsten gesloten omtrent het gebruik van de Registergoederen waaruit nog verplichtingen voor het Fonds voortvloeien, anders dan de huurovereenkomsten die het Fonds heeft gesloten met betrekking tot de Registergoederen, waarvan blijkt uit het huuroverzicht dat is aangehecht als Bijlage 6 (de "**Huurovereenkomsten**") en eventuele andere bestaande zakelijke rechten ten behoeve van nutsbedrijven.
- 4.3** Ten aanzien van de Registergoederen is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
- 4.4** Er bestaat geen verplichting om de Registergoederen aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet noch is een onteigeningsprocedure aanhangig of is een berichtgeving daaromtrent bekend.
- 4.5** Op de datum van de Overeenkomst zijn er geen subsidies van overheidswege aangevraagd ter zake waarvan nog enige verplichting ten aanzien van het betreffende overheidsorgaan dient te worden nagekomen.
- 4.6** Alle verzekeringspremies uit hoofde van verzekeringspolissen die betrekking hebben op de Registergoederen zijn volledig en tijdig voldaan.
- 4.7** Alle technische installaties aanwezig in de Registergoederen voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving en deze zijn naar behoren onderhouden, functioneren naar behoren en er zijn geen klachten over ontvangen anders dan zoals gedeeld in de Data Room of anderszins bekend geworden aan de Beheerder uit hoofde van diens due diligence onderzoek.
- 4.8** De opstal behorende tot de Registergoederen heeft energielabel A of beter, welke energielabel aan het Fonds beschikbaar is gesteld.

5 Huurovereenkomsten

- 5.1** Door het Fonds zijn geen huurpenningen onder de Huurovereenkomsten verpand.
- 5.2** Op de rechten van het Fonds uit hoofde van de Huurovereenkomsten zijn noch geheel noch gedeeltelijk beslagen gelegd.
- 5.3** Op de datum van de Overeenkomst zijn de Registergoederen verhuurd in overeenstemming met de Huurovereenkomsten en heeft het Fonds geen opzegging ontvangen van enige Huurovereenkomst, noch heeft een huurder het Fonds in kennis gesteld van het voornemen om een Huurovereenkomst te beëindigen. De minimale kale jaarhuur van de Registergoederen (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt EUR 1.035.452, exclusief BTW en servicekosten.
- 5.4** Het Fonds noch enige huurder is in gebreke in de nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit of samenhangt met de Huurovereenkomsten.

6 Procedures

Het Fonds is geen partij bij, noch voornemens partij te worden bij, noch direct of indirect betrokken bij enige lopende rechtsgedingen, arbitrage of andere juridische procedures, met inbegrip van civiele, administratieve, huurrechtelijke, strafrechtelijke en fiscale procedures, anders dan zoals gedeeld in de Data Room.

7 Publiekrechtelijke aspecten

De Verkopers garanderen dat ten aanzien van de Registergoederen of enig deel daarvan, geen voorzieningen van overheidswege zijn opgelegd die nog niet naar genoegen van de betreffende instantie zijn uitgevoerd en dat ten aanzien van de Registergoederen geen besluit tot oplegging van een last in de zin van Artikel 18.4a van de Omgevingswet is uitgevaardigd.

8 Milieu

- 8.1** Voor zover de Verkopers bekend, zijn er geen ondergrondse tanks in de bodem van de Registergoederen aanwezig.
- 8.2** Voor zover de Verkopers bekend, bevatten de Registergoederen geen verontreiniging die op grond van de huidige wet- en regelgeving — met inbegrip van de Wet bodembescherming en het Besluit Uniforme Saneringen — en de huidige jurisprudentie zou kunnen leiden tot de noodzaak (tijdelijke) maatregelen c.q. saneringen te implementeren dan wel bodemonderzoeken te

verrichten, of die leidt of zou kunnen leiden tot beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik van de bodem van de Registergoederen.

- 8.3** Voor zover de Verkopers bekend, zijn in de Registergoederen (en voor de aanwezige installaties) geen stoffen en materialen gebruikt die (al dan niet bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor het milieu of voor de volksgezondheid of die beschouwd kunnen worden als chemisch afval, waaronder ook begrepen asbesthoudende materialen.

9 Belastingen

- 9.1** Het Fonds heeft steeds naar behoren, tijdig en correct alle Belastingen betaald waarvoor zij is aangeslagen, of die verschuldigd zijn geworden of zullen worden, of die zijn opgekomen of zullen opkomen met betrekking tot enige periode tot en met de datum van de Overeenkomst of, voor zover deze Belastingen niet zijn betaald, zijn deze op passende en volledige wijze voorzien in de vennootschappelijke jaarrekening van het Fonds over het boekjaar 2024, bestaande uit de balans per 31 december 2024, en de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024 en een toelichting daarop (de “Jaarrekening”) of de Overnamebalans. Het Fonds heeft alle inhoudingen met betrekking tot, of uit hoofde van, enige Belasting gedaan waartoe zij verplicht was of gerechtigd is en heeft naar behoren en tijdig aan de relevante Belastingautoriteit volledige afdracht verricht voor alle bedragen die aldus zijn ingehouden of afgetrokken.
- 9.2** Het Fonds heeft steeds tijdig, juist en volledig alle Belastingaangiften ingediend, betalingen en inhoudingen verricht, alle kennisgevingen gedaan en alle overige informatie met betrekking tot Belastingen verstrekt waarvan zij verplicht waren deze op te stellen, te geven of te verstrekken en al deze aangiften, betalingen, inhoudingen, kennisgevingen, en informatie zijn en blijven volledig en juist en geen ervan is waarschijnlijk het voorwerp van een geschil met, betwisting van of onderzoek door enige Belastingautoriteit.
- 9.3** Het Fonds is niet betrokken of is niet betrokken geweest bij, of zullen waarschijnlijk betrokken zijn of worden bij, een onderzoek, bezoek, audit, geschil, onenigheid, rechtsgeding, gerechtelijke procedure of beroep met enige Belastingautoriteit en zijn er geen omstandigheden die naar verwachting tot gevolg zullen hebben dat het Fonds een boete, additionele heffing of interest moet betalen.
- 9.4** Er zijn met de Belastingautoriteit geen afspraken gemaakt of overeenkomsten gesloten die betrekking hebben op het Fonds.

- 9.5** Het Fonds heeft steeds juist en volledig haar administratie gevoerd ten aanzien van Belastingen die zij verplicht was te voeren en heeft de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanig wijze en vorm bewaard en beschikbaar voor inspectie, dat zij aan alle wettelijke verplichtingen ten aanzien van de administratie van Belastingen heeft voldaan. Het Fonds beschikt over alle relevante informatie over de periode tot en met de datum van de Overeenkomst, welke zij nodig heeft bij het voorbereiden en indienen van Belastingaangiften of overige informatieverstrekingen aan een Belastingautoriteit.
- 9.6** Naar beste weten van de Verkopers is iedere transactie met de Verkopers waarbij het Fonds partij is, op zakelijke voorwaarden (at arm's length) uitgevoerd.
- 9.7** Naar beste weten van de Verkopers is het Fonds niet betrokken geweest bij een transactie of constructie die als frauduleus of in strijd met doel en strekking van de belastingwet wordt beschouwd.
- 9.8** De fiscale boekwaarde van de Registergoederen is op zijn minst gelijk aan de fiscale boekwaarde van de Registergoederen op de balans van het Fonds voor doeleinden van de vennootschapsbelasting op de datum van de Overeenkomst die in aanmerking is genomen voor het berekenen van de Waarde Latentie (zijnde de uitkomst van de formule: (Waarde Registergoederen *minus* Fiscale Boekwaarde Registergoederen) *vermenigvuldigd* met 50% (vijftig procent) van het op de datum van de Overeenkomst geldende hoogste tarief voor de vennootschapsbelasting, met dien verstande dat de Waarde Latentie nihil zal zijn indien de Fiscale Boekwaarde Registergoederen hoger is dan de Waarde Registergoederen).
- 9.9** Het Fonds heeft nooit deel uitgemaakt van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting of omzetbelasting.

10 Boekhouding

- 10.1** Het Fonds heeft op de datum van de Overeenkomst geen aansprakelijkheid aanvaard voor huidige of toekomstige schulden van enige andere (rechts-)persoon dan het Fonds, en heeft zich niet garant gesteld met betrekking tot de uitvoering van verbintenissen of de nakoming van verplichtingen door enige derde (dus niet zijnde het Fonds).
- 10.2** Behoudens de Bankschuld is het Fonds op het moment onmiddellijk voor de datum van de Overeenkomst geen partij bij enige kredietfaciliteit, leningsovereenkomst of is anderszins financiële verplichtingen aangegaan met een bank of andere financiële instelling.

10.3 Het Fonds heeft geen leningen verstrekt of leningen verstrekt gekregen op de datum van de Overeenkomst, anders dan de Bankschuld.

10.4 De boekhouding van het Fonds is in overeenstemming met de wet gevoerd en bevat een correcte weergave van de aangelegenheden die erin worden vermeld.

11 Balans

11.1 De Jaarrekening is op consistente wijze opgesteld op basis van bestendige gedragslijnen zoals deze in de voorafgaande jaren door het Fonds werden gehanteerd, in overeenstemming met de wet en de in Nederland algemeen aanvaarde normen voor balanswaardering, resultaatsbepaling en verdere financiële verslaggeving.

11.2 De Jaarrekening en de Overdrachtsbalans zijn volledig juist en niet misleidend en geven per balanspost een getrouw en stelselmatig beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen en het resultaat van het Fonds op het einde van periode waarop de Jaarrekening en de Overdrachtsbalans betrekking hebben.

11.3 In de toelichting bij de Jaarrekening zijn alle financiële verplichtingen voortvloeiende uit lange termijncontracten opgenomen die niet in de balans zijn opgenomen, voor zover dergelijke verplichtingen ingevolge de boekhoudkundige beginselen conform welke de Jaarrekening is opgesteld in de Jaarrekening opgenomen hadden moeten zijn.

11.4 Het Fonds heeft de laatste 3 (drie) jaren steeds tijdig voldaan aan de verplichtingen ter zake van de openbaarmaking van de jaarrekening.

11.5 Alle intercompany-, rekening-courant-, krediet-, en/of leningsverhoudingen tussen het Fonds enerzijds en de Verkopers en hun groepsmaatschappijen anderzijds, dan wel tussen het Fonds en aan de Verkopers gelieerde partijen, zijn op datum van de Overeenkomst beëindigd en afgelost, tenzij Partijen anders overeenkomen.

11.6 Alle in de Jaarrekening en de Overdrachtsbalans opgenomen vorderingen op debiteuren zijn voldaan of zullen worden voldaan, behoudens voor zover daarvoor in de Jaarrekening of de Overdrachtsbalans een volledig toereikende voorziening dubieuze debiteuren is getroffen.

12 Verstreekte informatie

- 12.1** De Verstreekte Informatie is juist en accuraat en deze informatie is niet misleidend.
- 12.2** Het Fonds is niet gebonden aan enige overeenkomst of verbintenis van wezenlijke aard of geldelijke omvang die niet blijkt uit de Verstreekte Informatie.
- 12.3** Verkopers zijn niet bekend met informatie waarvan Verkopers redelijkerwijs hadden kunnen aannemen dat de kennisneming daarvan voor de Investeerders van invloed zou zijn geweest op hun bereidheid om de Certificaten te kopen op de voorwaarden zoals vervat in het de Overeenkomst.

Bijlage 5 Overnamebalans

VasteLanden Business Fund I B.V.	31-12-2024	Overnamebalans 1-9-2025
Vastgoedbelegging		
Vastgoedbelegging in exploitatie	€ 9.700.000	€ 10.200.000
Huurskortingen	€ -	€ -276.923
	€ 9.700.000	€ 9.923.077
Debiteuren	€ 97.387	pm
Overige vorderingen en overlopende activa	€ 8.966	€ 60.000
	€ 106.353	€ 60.000
Liquide middelen	€ 4.224	€ 1.838.591
Totaal activa	€ 9.810.577	€ 11.821.668
Eigen vermogen	€ 2.138.696	€ 3.641.500
Agio'storting	€ -	€ 1.638.675
Eigen vermogen	€ 2.138.696	€ 5.280.175
Voorzieningen		
Voorziening latente belasting	€ 673.661	€ 541.493
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	€ -	€ 6.000.000
Schulden aan participanten	€ -	pm
Lening aandeelhouders	€ 6.812.519	pm
	€ 6.812.519	€ 6.000.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	€ 52.740	pm
Kortlopende schulden groepsmaatschappijen	€ -	pm
Schulden ter zake van belastingen	€ 19.693	pm
Overige schulden en overlopende passiva	€ 113.268	pm
	€ 185.701	€ -
Totaal passiva	€ 9.810.577	€ 11.821.668

Bijlage 6 Huuroverzicht

Peildatum: 30-2025

Type	Huurder	Jaarhuur	Ingangsdatum	Expiratiedatum	Looptijd	WO Parkeren	Laatste Index	Index
Huurder	Koninklijke Inventum (Collins)	€ 261.767	1-9-2022	31-8-2027	2,3	1.777	40	1-10-2024 CPI **
Huurder	Zorg Diensten Groep B.V.	€ 396.259	1-7-2021	31-12-2036	11,7	2.447	27	1-1-2025 CPI
Huurder	Markant Nederland B.V.	€ 183.549	14-11-2014	30-4-2027	2,0	1.658	41	1-5-2025 CPI
Huurder	MB-All B.V. *	€ 193.877	1-7-2024	31-12-2036	11,7	1.396	30	1-7-2025 CPI
Leegstand							40	
Leegstand NEN							255	
Totaal		€ 1.035.452			7,6	7.533	178	

* In de jaarhuur van huurder MB-All B.V. is de jaarlijkse huuroverheffing per 1 juli 2025 meegenomen.
** Huurder Koninklijke Inventum heeft een indexcap: 0-5% = 60% | 3-5% = 50% | >5% = 0%

Bijlage 7 Data Room