

VasteLanden Business Fund I

VOLLEDIG VERHUURD HOOGWAARDIG BEDRIJFSPAND
MET KLASSE EN OOG VOOR DUURZAAMHEID

Elzenkade 1-3, Houten



vaste
LANDEN



Dit is een reclame. Raadpleeg het prospectus van het fonds en het document 'Essentiële beleggersinformatie' voordat u een beleggingsbeslissing neemt.



inhoudsopgave

4	Introductie
5	Kenmerken
8	Strategische investering
12	Bedrijventerrein Doornkade
14	Plattegronden
16	Huurders
19	Uitgangspunten
20	Exploitatieprognose
24	Over VasteLanden
27	Contact

VASTELANDEN NODIGT U UIT OM TE INVESTEREN IN HET EXCLUSIEVE VASTELANDEN BUSINESS FUND I - EEN UNIEKE KANS OM DEEL TE NEMEN IN EEN HOOGWAARDIGE BELEGGING. HET FONDS OMVAT EEN MODERN, MULTI-TENANT BEDRIJFSPAND AAN DE ELZENKADE 1-3 IN HOUTEN. HET BEDRIJFSPAND IS VOLLEDIG VERHUURD EN STRATEGISCH GELEGEN VOOR DUURZAAM RENDEMENT.

introduction

Dit moderne en volledig verhuurde gebouw is gelegen op een strategische locatie aan de Elzenkade 1-3 in Houten, direct aan de A27. De huurders beschikken over een sterke kredietwaardigheid, en de huurovereenkomsten kennen een lange looptijd, met een WALT van 7,6 jaar (peildatum 1 mei 2025).

Dankzij de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is dit object bijzonder aantrekkelijk voor ondernemingen die waarde hechten aan gemak en zichtbaarheid. Bovendien biedt het eigen terrein ruime parkeergelegenheid. Het gebouw is zorgvuldig onderhouden, verkeert in goede staat en is met een A+ energielabel toekomstbestendig.

Het gebouw combineert een creatieve uitstraling met een speelse, moderne inrichting. De verrassende indeling, met hoge plafonds en royale open werkruimtes, draagt bij aan een

ruimtelijk en inspirerend werkklimaat. Dankzij de grote raampartijen rondom profiteert het gebouw van een overvloed aan daglicht, wat bijdraagt aan een aangename werkomgeving. De representatieve entree, voorzien van een stijlvolle waterpartij, versterkt de uitstraling van het pand. Door deze onderscheidende kenmerken steekt het gebouw duidelijk af tegen het overige bedrijfs-/kantooraanbod in Houten en de nabije omgeving, wat de verhuurbaarheid versterkt.

VasteLanden biedt u de mogelijkheid te beleggen in deze propositie met een gemiddeld verwacht rendement van rond de 10% per jaar. Het vastgoed is eigendom van het fonds zijnde de besloten vennootschap VasteLanden Business Fund I. De aandelen van de vennootschap zijn ondergebracht in een STAK (Stichting Administratie Kantoor) waarbij u certificaten in de STAK verwerft.



“

"Het bedrijfspand is centraal gelegen langs de A27"

8% per jaar

Verwacht gemiddeld
direct rendement
vóór belasting

10% per jaar

Verwacht gemiddeld
totaal rendement
vóór belasting

Onbepaald

Looptijd



kenmerken

€ 300.000,-

Investeren vanaf

€ 5.753.570,-

Omvang fonds waarvan
€ 5.753.570,- eigen
vermogen

€ 6.000.000,-

Banklening

Vijfjarige lening van
RNHB met een vaste
rente van 6,1% per jaar
en een aflossing van
1% per jaar.

VasteLanden is beheerder van het fonds. VasteLanden en VasteLanden Business Fund I zijn opgenomen in het AFM-register.





Strategische en rendabele investering

ELZENKADE 1-3 BIEDT EEN UITSTEKENDE KANS VOOR
INVESTEERDERS DIE OP ZOEK ZIJN NAAR EEN
COMMERCEEL VASTGOEDOBJECT MET EEN STERKE
HUURINKOMSTENSTROOM EN EEN STABIELE
WAARDEONTWIKKELING. DIT GOED ONDERHOUDEN
PAND IS GELEGEN OP EEN AANTREKKELIJKE LOCATIE IN
HOUTEN, VLAKBIJ DE SNELWEGEN A12 EN A27, EN HEEFT
DAARMEE EEN UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID.



Investeringspositie Elzenkade 1-3
Houten



Bouwjaar
1983



Kavelgrootte
10.430 m²



Onderhoud
Recent gerenoveerd



Verdiepingen
3



Oppervlakte (GBO)
7.533 m²



Aantal huurders
4



Huurinkomsten
€ 1.034.861 per jaar



WALT
7,6 jaar (per 1 mei 2025)



Energie label
A+



KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente: Utrecht

Sectie: E

Nummer: 2282 en 2291

€ 1.034.861,-

Huurinkomsten

Label A+

Energie-label

7,6 jaar

WALT

Goed

Bereikbaarheid

kernpunten



HUURINKOMSTEN VAN € 1.034.861 PER JAAR

Het object is momenteel volledig verhuurd aan vier huurders, met een WALT (Weighted Average Lease Term) van 7,6 jaar, wat de stabiliteit en voorspelbaarheid van de inkomstenstroom waarborgt.



ENERGIELABEL A+

Het gebouw voldoet aan de hoogste eisen op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie, wat niet alleen bijdraagt aan lagere operationele kosten, maar ook het aantrekkelijke karakter van het vastgoed vergroot voor huurders die duurzaamheid belangrijk vinden.



GOEDE STAAT VAN ONDERHOUD

Het gebouw verkeert in goede staat van onderhoud. Bij de vestiging van de huidige huurders zijn aanzienlijke investeringen gedaan om de kwaliteit en functionaliteit van het pand te optimaliseren. Het dak en de installaties worden vernieuwd, met hiervoor gereserveerde investeringsruimte in de businesscase. Daarbij is de ambitie om te komen tot een verder verbeterd energielabel tot A++, wat resulteert in een lager energieverbruik en een verhoogd duurzaamheidsniveau.

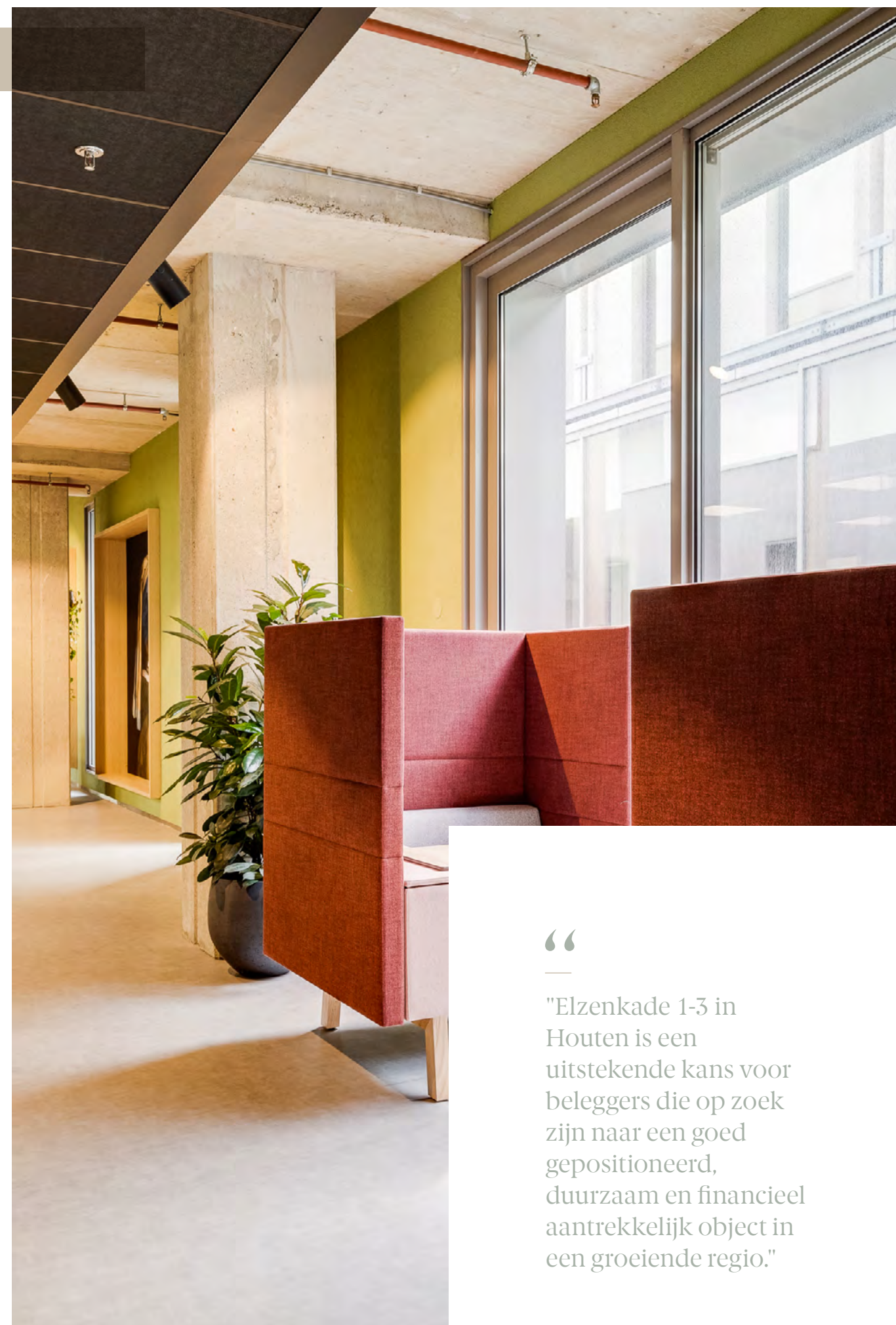
LOCATIEVOORDELEN

Het object is gelegen op bedrijventerrein Doornkade in Houten, een strategische locatie voor logistiek, technologie en zakelijke dienstverlening.

Er is directe aansluiting op het snelwegennet en metropool Utrecht is binnen slechts 15 minuten te berijden. Treinstation Houten bevindt zich tevens nabij, waardoor de locatie uitstekend bereikbaar is voor zowel klanten als personeel.

INVESTEREN IN EEN TOEKOMSTBESTENDIG OBJECT

Met een solide huurstream, lange huurtermijnen en een uitstekende locatie, is Elzenkade 1-3 een uiterst aantrekkelijke belegging voor vastgoed-beleggers die op zoek zijn naar een goed onderhouden, energie-efficiënt object in een dynamische regio.



“

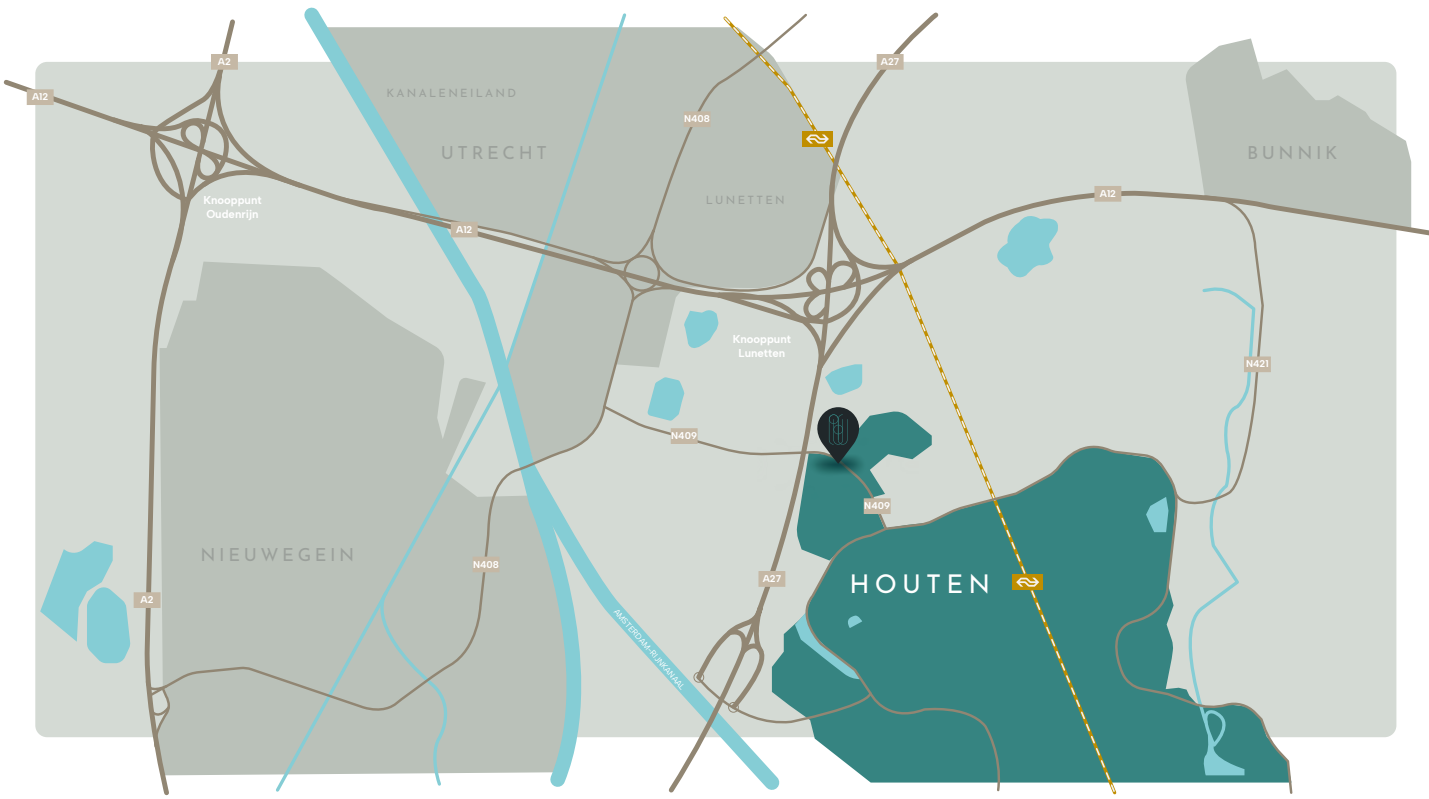
"Elzenkade 1-3 in Houten is een uitstekende kans voor beleggers die op zoek zijn naar een goed gepositioneerd, duurzaam en financieel aantrekkelijk object in een groeiende regio."

HET BEDRIJFSPAND IS GELEGEN IN HOUTEN: EEN DYNAMISCHE EN GOED BEREIKBARE GEMEENTE, CENTRAAL GELEGEN NABIJ UTRECHT.

bedrijventerrein Doornkade

Het bedrijventerrein Doornkade is gelegen nabij het centrum van Houten. Bedrijventerrein Doornkade biedt ruimte aan

verschillende bedrijven in diverse sectoren: onder meer Vanderlande, Teqoia en Van Dijk educatie zijn hier gevestigd.



					
	LOPEN	FIETSEN	OV	AUTO	
A2			10		minuten
A12			5		minuten
A27			5		minuten
Station Houten	30	7	18	7	minuten
Station Utrecht CS		25	25	15	minuten

BEREIKBAARHEID

Snelwegen

Het bedrijventerrein ligt dicht bij de snelwegen A12 en A27, wat zorgt voor verbindingen naar de grote steden in Nederland, zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.

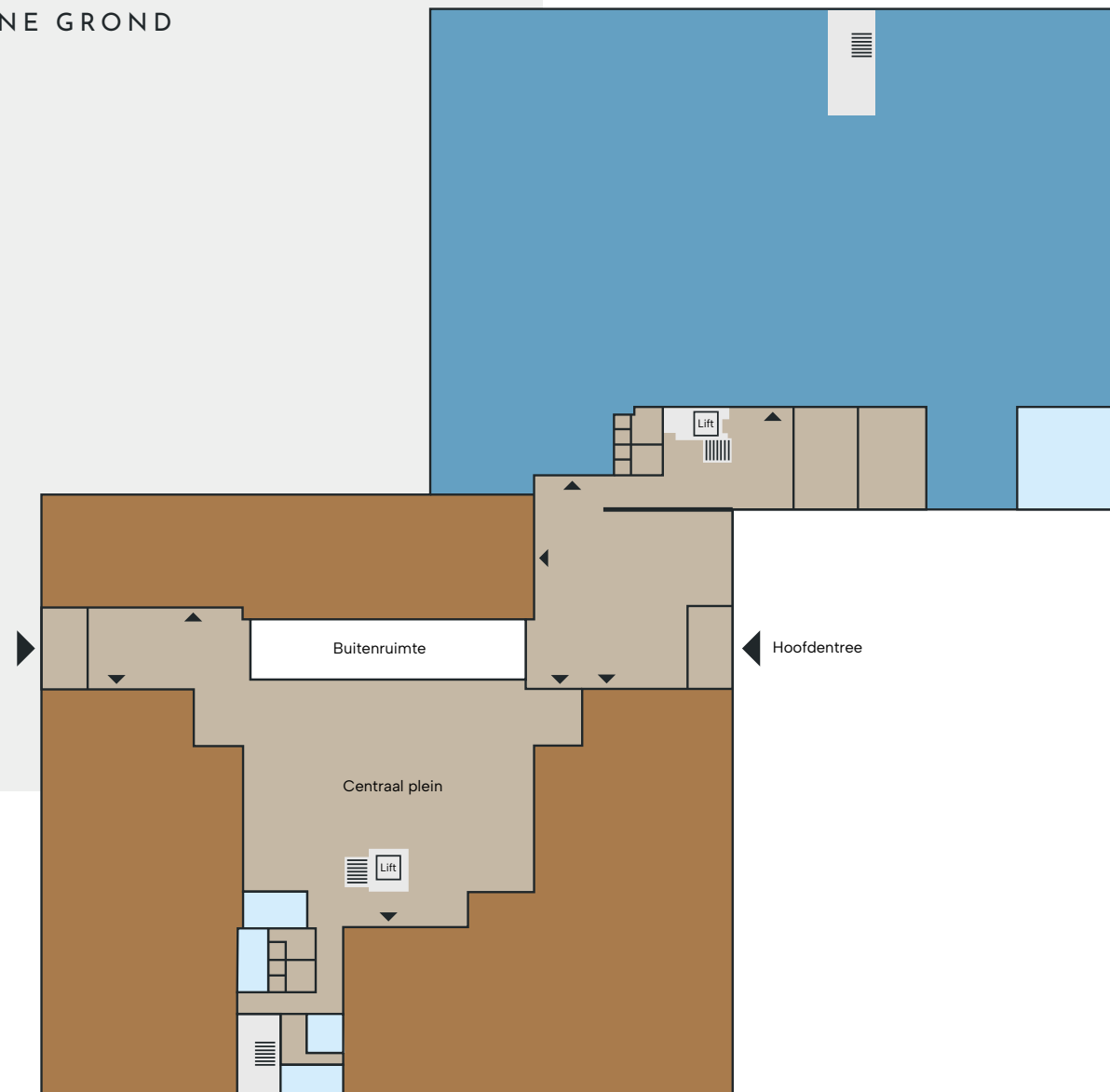
Openbaar vervoer

Houten heeft een treinstation (Station Houten) dat verbonden is met het nationale spoorwegnet. Het bedrijventerrein ligt op een korte afstand van het station, waardoor het ook goed bereikbaar is voor werknemers die met het openbaar vervoer reizen.

Fiets- en autovriendelijk

De locatie is zeer geschikt voor zowel auto- als fietsverkeer. Het terrein is bereikbaar vanuit de omliggende woonwijken, wat het voor medewerkers aantrekkelijk maakt om met de fiets of auto naar het werk te komen.

BEGANE GROND



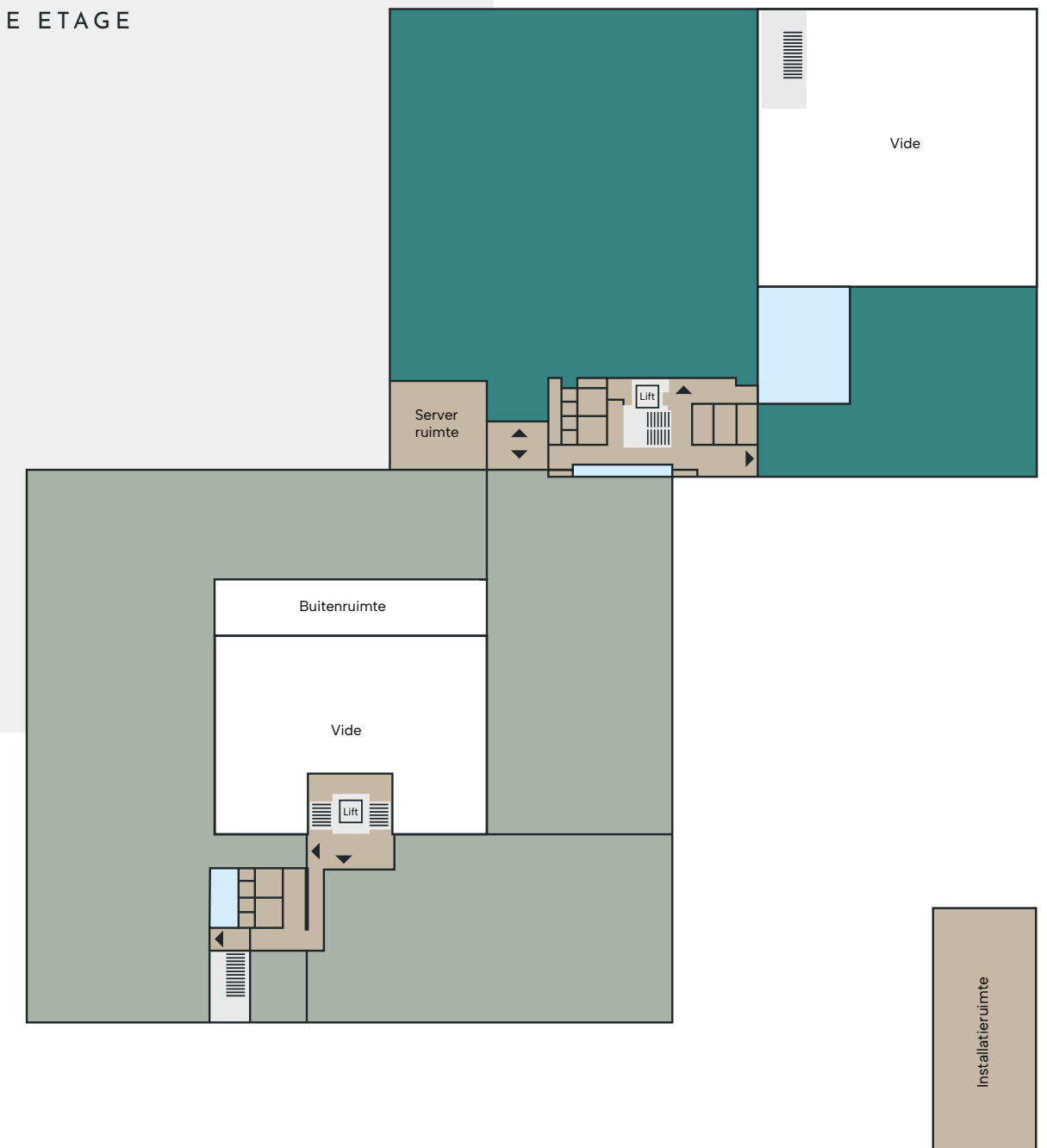
HUURDERS

- KONINKLIJKE FABRIEK INVENTUM BV
- ZDG
- MB-ALL
- MARKANT

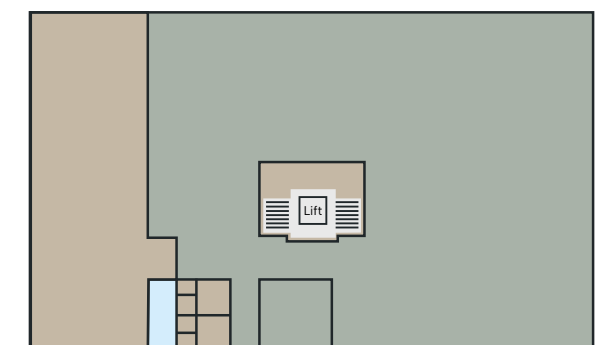
HET GEBOUW BESTAAT UIT EEN BEGANE GROND, EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING. VANUIT DE RUIM OPGEZETTE CENTRALE ENTREE HAL, MET HOGE PLAFONDS EN GLASPARTIJEN ZIJN ALLE RUIMTEN EN VERDIEPINGEN ZICHTBAAR EN BEREIKBAAR. HET GEBOUW IS HOOGWAARDIG AFGEWERKT EN HEEFT EEN LUXE, MODERNE UITSTRALING.

plattegronden

EERSTE ETAGE



TWEEDE ETAGE



3.414 m ²	3.412 m ²
Begane grond	Eerste etage
706 m ²	7.532 m ²
Tweede etage	Totaal

ELZENKADE BIEDT HUISVESTING AAN HUURDERS MET EEN LANGJARIG TRACKRECORD: SPECIALIST IN HUN MARKTGEBIEDEN VAN MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING, Vliegtuigtechniek en kantoormeubilair.

huurders



GRAYDONcreditsafe
SCORE: A ●

31 - 08 - 2027

Looptijd huurcontract tot

Koninklijke Fabrik Inventum B.V. is onderdeel van Collins' Aerospace. Opgericht in 1933 en wereldwijd marktleider in het ontwikkelen van cabine-interieuren voor commerciële en militaire vliegtuigen. Koninklijke Inventum is sinds de oprichting gevestigd in Houten. Hier vinden nu alle Europese Innovatie, Research en Development activiteiten plaats van Collins. Onder andere in samenwerking met een aantal vooraanstaande universiteiten en overheidsinstanties verricht Koninklijke Fabrik Inventum B.V. onderzoek naar het verduurzamen van de luchtvaart.



GRAYDONcreditsafe
SCORE: B ●

31 - 12 - 2036

Looptijd huurcontract tot

Zorg Diensten Groep B.V. (ZDG) is een dienstverlener voor de uitvaartzorg. Opgericht in 1990, biedt ZDG postmortale zorg voor ziekenhuizen, zorgcentra, politie en overheidsinstanties maar ook rouwtransport. ZDG exploiteert het Schiphol-mortuarium en is opleider van uitvaart- en postmortale zorg in Nederland. ZDG is onderdeel van ADG Groep. Een onderneming met tien zelfstandige ondernemingen actief in Schoonmaak&Facility management, Zorg en Welzijn. ADG heeft een omzet van meer dan €600 miljoen en meer dan 15.000 medewerkers.

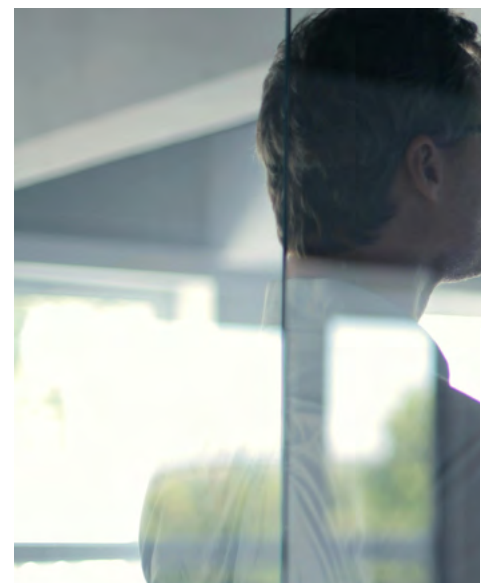


GRAYDONcreditsafe
SCORE: B ●

31 - 12 - 2036

Looptijd huurcontract tot

MB-ALL B.V., opgericht in 1994 en gespecialiseerd in veiligheid, handhaving, toezicht en juridische dienstverlening. Met meer dan 200 gemeenten als opdrachtgever voor advisering, detachering en opleiding van onder andere BOA's is MB-ALL marktleider in het vakgebied. MB-ALL is als zelfstandige onderneming ook onderdeel van ADG Groep.



Score	Score omschrijving	NL Risico score
● A	Laagste kans op een financiële calamiteit	71 - 100
● B	Zeer lage kans op een financiële calamiteit	51 - 70
● C	Lage kans op een financiële calamiteit	30 - 50
● D	Krediet onder strengere condities	1 - 29
● E	Voorzichtig, geen krediet of onder zeer strenge condities	Geen score

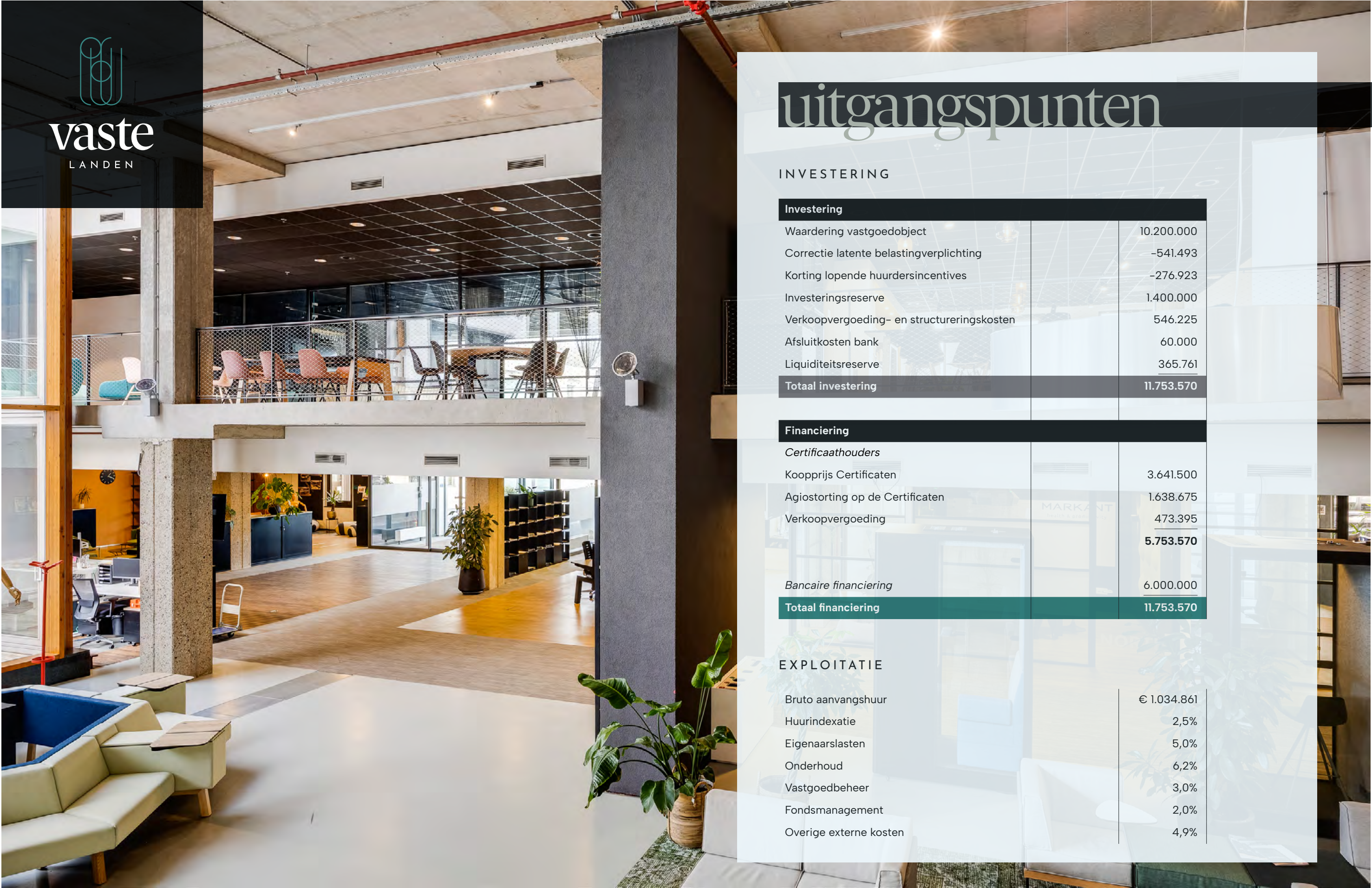


GRAYDONcreditsafe
SCORE: B ●

30 - 04 - 2027

Looptijd huurcontract tot

Markant Nederland B.V., opgericht in 1948, is een internationale meubelfabrikant en werkplekspecialist. Markant heeft productiefaciliteiten in Nederland en Maleisië en verkoopkantoren in Nederland, Maleisië en Australië. Het hoofdkantoor is sinds de oprichting gevestigd in Houten en heeft een solide basis opgebouwd als innovator in kantoorinrichting bekend om hoogwaardige en duurzame producten.



uitgangspunten

INVESTERING

Investering		
Waardering vastgoedobject		10.200.000
Correctie latente belastingverplichting		-541.493
Korting lopende huurdersincentives		-276.923
Investeringsreserve		1.400.000
Verkoopvergoeding- en structureringskosten		546.225
Afsluitkosten bank		60.000
Liquiditeitsreserve		365.761
Totaal investering		11.753.570

Financiering		
<i>Certificaathouders</i>		
Koopprijs Certificaten		3.641.500
Agiostaking op de Certificaten		1.638.675
Verkoopvergoeding		473.395
		5.753.570
<i>Bancaire financiering</i>		
		6.000.000
Totaal financiering		11.753.570

EXPLOITATIE

Bruto aanvangshuur	€ 1.034.861
Huurindexatie	2,5%
Eigenaarslasten	5,0%
Onderhoud	6,2%
Vastgoedbeheer	3,0%
Fondsmanagement	2,0%
Overige externe kosten	4,9%

exploitatie prognose

BEDRAGEN IN EUR

Jaar	1	2	3
Inkomsten			
Huur	1.034.861	1.060.732	1.087.250
Huurincentives	0	0	-65.000
Totaal inkomsten	1.034.861	1.060.732	1.022.250
Kosten			
Eigenaarslasten	-51.743	-53.037	-54.363
Onderhoud	-61.574	-63.114	-64.691
Vastgoedbeheer	-31.046	-31.822	-32.618
Fondsbeheervergoeding	-20.697	-21.215	-21.745
Verhuur- en mutatiekosten	0	0	-44.000
Externe fondskosten	-50.708	-51.976	-53.275
Totaal kosten	-215.768	-221.163	-270.692
Resultaat vóór rente en belasting	819.092	839.569	751.559
Rentelasten banklening	-364.628	-360.968	-357.308
Vennootschapsbelasting	-103.652	-109.879	-88.117
Resultaat na rente en belasting	350.813	368.723	306.134
Aflossing financiering	-60.000	-60.000	-60.000
Beschikbaar voor investeerders	290.813	308.723	246.134
Financiering			
Certificaathouders	5.753.570	5.753.570	5.753.570
Bancaire financiering	5.940.000	5.880.000	5.820.000
Exploitatieresultaat	12.275.196	12.251.015	12.065.839
Gemiddeld			
Totaal rendement vóór VPB	10,1%		
Direct rendement vóór VPB	8,0%	6,9%	7,3%

4	5	6	7	8	9	10
1.114.432	1.142.292	1.170.850	1.200.121	1.230.124	1.260.877	1.292.399
-65.000	-65.000	0	0	-75.000	-75.000	-75.000
1.049.432	1.077.292	1.170.850	1.200.121	1.155.124	1.185.877	1.217.399
-55.722	-57.115	-58.542	-60.006	-61.506	-63.044	-64.620
-66.309	-67.966	-69.666	-71.407	-73.192	-75.022	-76.898
-33.433	-34.269	-35.125	-36.004	-36.904	-37.826	-38.772
-22.289	-22.846	-23.417	-24.002	-24.602	-25.218	-25.848
0	0	0	0	-50.000	0	0
-54.607	-55.972	-57.372	-58.806	-60.276	-61.783	-63.328
-232.359	-238.168	-244.122	-250.225	-306.481	-262.893	-269.465
817.073	839.124	926.728	949.896	848.643	922.984	947.934
-353.648	-349.988	-346.328	-342.668	-339.008	-335.348	-331.688
-105.964	-112.597	-136.143	-143.065	-117.886	-138.010	-145.392
357.461	376.540	444.257	464.163	391.750	449.626	470.855
-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
297.461	316.540	384.257	404.163	331.750	389.626	410.855
5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570
5.760.000	5.700.000	5.640.000	5.580.000	5.520.000	5.460.000	5.400.000
12.108.493	12.086.649	12.162.084	12.141.897	11.937.069	11.992.823	11.975.280
7,0%	7,5%	9,0%	9,5%	7,8%	9,2%	9,7%





VASTELANDEN

VasteLanden is een geïntegreerde asset en vermogensbeheerder. Ons doel is helder: het bieden van robuuste, duurzame en waardevolle vastgoedinvesteringen met optimaal rendement. Met een innovatieve benadering van gedegen Investment Beheer en toekomstgericht Asset Management koersen we in een strakke lijn naar het vasteland.

INVESTMENT BEHEER

De beheerder van het fonds, VasteLanden Investment Beheer B.V., heeft een AIFMD-vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) voor het beheren van vastgoedbeleggingsinstellingen.

VasteLanden Investment Beheer biedt waardevolle en diverse investeringskansen in de dynamische vastgoedmarkt. De portefeuille omvat elf fondsen, hier binnen vallen zeven winkelcentra, acht woongebouwen en twee kantoorgebouwen. Wat neerkomt op 75.000 m² retailruimte en ruim 600 woningen. De ambitie is om de portefeuille verder uit te bouwen met de introductie van nieuwe fondsen. VasteLanden zal hiertoe anticiperen op marktkansen waarvan het bedrijfspan in Houten een voorbeeld is.



Markt, 's-Hertogenbosch

contact

MEER INFORMATIE?
NEEM CONTACT OP MET
ONDERSTAANDE PERSONEN.



MARK HOEDJES

Algemeen Directeur

mark.hoedjes@vastelanden.nl
06 1074 9888



ROBIN SCHMIDT

Investment Manager

robin.schmidt@vastelanden.nl
06 5523 3299



vaste
LANDEN

WWW.VASTELANDEN.NL

BEZOEKADRES
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht

CONTACT
030 - 55 00 210
fondsen@vastelanden.nl

POSTADRES
Postbus 1072
3500 BB Utrecht

DISCLAIMER

Dit is een reclame. Raadpleeg het prospectus van het fonds en het document essentiële beleggersinformatie voordat u een beleggingsbeslissing neemt. Alle informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. De informatie weergegeven in onderhavige presentatie is een momentopname en geeft de globale beschrijving van het project, hetgeen derhalve aan wijziging(en) onderhevig kan zijn. VasteLanden Investment Beheer B.V. heeft haar uiterste best gedaan om de informatie zo zorgvuldig als mogelijk weer te geven, doch kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid en compleetheid van de informatie.