

14 JULI 2025

VasteLanden Business Fund I

AANBIEDING VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN
INZAKE VASTELANDEN BUSINESS FUND I B.V.

INFORMATIEMEMORANDUM



vaste
LANDEN



Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de Aanbieding van 3.641.500 Certificaten, bestaande uit Certificaten A en Certificaten B.

De Certificaten hebben betrekking op aandelen in VasteLanden Business Fund I B.V., een Nederlandse beleggingsinstelling (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht) onder beheer van VasteLanden Investment Beheer B.V., een vergunninghoudende beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen, gevestigd in Utrecht en kantoorhoudend in Utrecht, die onder toezicht staat van de AFM en DNB.

De totale omvang van de Aanbieding bedraagt: EUR 5.753.570,-

inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1.	BELANGRIJKE INFORMATIE	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Achtergrond van de Aanbieding	7
1.3	Verantwoordelijkheidsverklaringen	8
1.3.1	Verklaring van de Beheerder	8
1.3.2	Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening	8
1.4	Prognoses	8
1.5	De Aanbieding	9
1.5.1	Minimum investering in de Certificaten / minimale Deelnamesom	9
1.5.2	Aanbiedingsperiode, Eerste Closing en Opvolgende Closing(s)	9
1.5.3	Verkoop en overdrachtsbeperkingen	9
1.5.4	Europese Economische Ruimte (EER)	10
1.5.5	Verenigde Staten van Amerika	10
1.6	Toezicht door de AFM	10
1.7	Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomieverordening	10
1.7.1	Het Fonds heeft geen duurzaamheidsambitie	10
1.7.2	Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslisprocedures	10
1.7.3	Geen belangrijke verklaring inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid	10
1.7.4	Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid	11
1.8	FATCA en CRS	11
1.8.1	FATCA	11
1.8.2	CRS	11
1.9	Overige	12
HOOFDSTUK 2.	DEFINITIES	13
HOOFDSTUK 3.	DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN -STRATEGIE	17
3.1	Doelstelling, Beleggingsbeleid en -strategie	17
3.2	Beleggingscriteria- en restricties	17
3.3	Wijziging van het Beleggingsbeleid	18
3.4	Hefboomfinanciering	18
HOOFDSTUK 4.	MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOEDOBJECT	19
4.1	Nederlandse vastgoedmarkt	19
4.1.1	Economie	19
4.1.2	Vastgoedbeleggingsmarkt	20
4.2	Het Vastgoedobject	21
4.2.1	Inleiding	21
4.2.2	Specifieke kenmerken	21
4.2.3	Locatie en bereikbaarheid	22
4.2.4	Gebruik en bestemming Vastgoedobject, overzicht huurders	23
4.2.5	MJOP (meerjarenonderhoudsplan)	24

HOOFDSTUK 5.	HET FONDS EN OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN, BEHEER EN GOVERNANCE	25
5.1	Juridisch structuuroverzicht betrokken partijen	25
5.2	Het Fonds	25
5.2.1	Algemeen	25
5.2.2	Bestuur en vertegenwoordiging	25
5.2.3	Algemene Vergadering	26
5.2.4	Aandelenstructuur	27
5.2.5	Rechten verbonden aan de Aandelen	27
5.2.6	Ontbinding en vereffening	28
5.3	Het Administratiekantoor	28
5.3.1	Algemene informatie	28
5.3.2	Het statutaire doel	28
5.3.3	Het bestuur	28
5.3.4	(De wijziging van de) Administratievoorwaarden	29
5.3.5	Vergadering van Certificaathouders	29
5.4	De Beheerder	30
5.4.1	Algemeen	30
5.4.2	Bestuur	30
5.4.3	Raad van Advies	31
5.4.4	Taken en bevoegdheden Beheerder	31
5.4.5	Uitbesteding van taken van de Beheerder	31
5.4.6	Aansprakelijkheid van de Beheerder	31
5.4.7	(Potentiële) belangenconflicten	32
5.5	De Bewaarder	32
5.5.1	Algemeen	32
5.5.2	Taken	33
5.5.3	Aansprakelijkheid Bewaarder	33
HOOFDSTUK 6.	BESTAANDE CERTIFICAATHOUDERS (DE VERKOPERS) EN KARAKTERISTIEKEN CERTIFICATEN	34
6.1	Bestaande Certificaathouders (de Verkopers)	34
6.2	Karakteristieken Certificaten	34
6.2.1	Uitgifte en registratie (Register van Certificaathouders)	34
6.2.2	Rechten verbonden aan Certificaten	34
6.2.3	Uitoefening van rechten verbonden aan de Aandelen	36
6.2.4	Vervreemding en bezwaring Aandelen	36
6.2.5	Verhandelbaarheid Certificaten	36
6.2.6	Decertificering	36
6.2.7	Gelijke en billijke behandeling van Certificaathouders	37

inhoudsopgave

HOOFDSTUK 7.	RISICOFACTOREN	38
7.1	Algemeen	38
7.2	Risico's verbonden aan het Fonds c.q. het Administratiekantoor en haar operationele activiteiten	39
7.3	Risico's verbonden aan het Vastgoedobject	41
7.4	Risico's verbonden aan de Certificaten en Onderliggende Aandelen	43
7.5	Duurzaamheidsrisico's	43
7.6	Overige risico's	44
7.7	Factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan Certificaten verbonden marktrisico in te schatten	45
HOOFDSTUK 8.	FINANCIËLE INFORMATIE	46
8.1	Algemeen	46
8.2	Vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds en de Beheerder	46
8.2.1	Kosten- en vergoedingenstructuur van het Fonds	46
8.2.2	Overige kosten en vergoedingen	47
8.2.3	Opbrengsten op Fondsniveau	48
8.3	De investering in de Certificaten	48
8.4	De Financiering	50
8.5	Exploitatieprognose	51
8.6	Huurinkomsten	53
8.7	Uitgaven	53
8.8	Verkoop van de Aandelen of het Vastgoedobject	55
8.9	Gemiddeld totaalrendement vóór belasting	56
8.10	Scenario-analyses	56
8.11	Uitkeringsbeleid	57
8.11.1	Uitkering winst (jaarlijks)	57
8.11.2	Uitkering winst na verkoop van de Aandelen	57
8.12	Historische financiële cijfers	58
HOOFDSTUK 9.	DE AANBIEDING EN INSCHRIJVING OP CERTIFICATEN	59
9.1	De Aanbieding	59
9.2	Overeenkomst overdracht Certificaten	59
9.3	Inschrijfprocedure	60
9.4	Toewijzingsprocedure	60
9.5	De Aanbieding onder de Wft	61
9.5.1	Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn	61
9.5.2	Geen prospectusplicht voor de Aanbieding	61
9.5.3	Het Essentiële informatiedocument (Eid)	62

inhoudsopgave

HOOFDSTUK 10.	FISCALE ASPECTEN	63
10.1	Algemeen	63
10.2	Fiscale aspecten – het Fonds	63
10.2.1	Vennootschapsbelasting	63
10.2.2	Dividendbelasting	64
10.2.3	Omzetbelasting (btw)	65
10.2.4	Overdrachtsbelasting	65
10.3	Fiscale aspecten – de Certificaathouder	65
10.3.1	Het Fonds – vereenzelviging	65
10.3.2	Fiscale behandeling van de Certificaten: natuurlijk personen	65
10.3.3	Fiscale behandeling van de Certificaten: rechtspersonen	67
10.3.4	Omzetbelasting (btw)	67
10.3.5	Overdrachtsbelasting	67
HOOFDSTUK 11.	BETROKKEN PARTIJEN	69
HOOFDSTUK 12.	INFORMATIEVERSTREKKING	70
12.1	Opgenomen Bijlagen	70
12.2	Door middel van verwijzing opgenomen documenten	70
12.3	Aanvullende informatie	70
12.4	Dataroom	70
12.5	Periodieke informatieverstrekking	71
12.6	Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie	71
12.7	Overzicht verstrekte informatie aan beleggers als bedoeld in artikel 23 AIFM Richtlijn	72

Hoofdstuk 1

BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1 Algemeen

De Certificaten worden aangeboden door de Beheerder, als gevolmachtigde van de Verkopers (en dus op naam en voor rekening en risico van Verkopers). De Beheerder wordt in de Fondsbeheerovereenkomst belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en levering van de Certificaten, of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Voor verzoeken tot inschrijving op de Certificaten dienen beleggers zich rechtstreeks tot de Beheerder te wenden.

Mogelijke houders van Certificaten worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 7. Deze belegging is gericht op beleggers die op zoek zijn naar een belegging in commercieel vastgoed in de vorm van een kantorenpand. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, met een verwachte Looptijd van tien (10) jaar, hetgeen een langjarige beleggingshorizon van een belegger vereist. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot een beleggingsadviseur, zodat door de belegger een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot de persoonlijke situatie van de belegger. De Beheerder geeft geen beleggingsadvies.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Beheerder op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatie-

memorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is. Voor de wijze van voortdurende informatieverstrekking gedurende de Looptijd wordt verwezen naar Hoofdstuk 12.

Beleggers mogen met betrekking tot het Fonds niet vertrouwen op enig ander document of andere uitdrukking, met inbegrip van, maar niet beperkt tot brochures, presentaties, folders of mondelinge verklaringen, anders dan dit Informatiememorandum, inclusief de Bijlagen waarnaar wordt verwezen in Paragraaf 12.1 en de documenten die op de Website worden gepubliceerd als bedoeld in Paragraaf 12.2 en 12.4.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Certificaten dient te worden opgevat als een aanbeveling om tot de aankoop van Certificaten over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Certificaten te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar onder andere diens financiële positie, risicobereidheid en de kredietwaardigheid van het Fonds.

1.2 Achtergrond van de Aanbieding

Het Vastgoedobject is ondergebracht in een vennootschap die ten tijde van oprichting daarvan (9 mei 2019) Ruby Investment VII B.V. is genoemd. Op 18 oktober 2024 hebben de Verkopers alle aandelen in het kapitaal deze vennootschap verworven om zo in joint venture verband de investering in het Vastgoedobject van de voorgaande investeerder over te nemen. De Verkopers hebben besloten hun samenwerking en gezamenlijke investering in het Vastgoedobject te beëindigen en daarom het beheer van Ruby Investment VII B.V. na goedkeuring door de AFM per 14 juli 2025 over te dragen aan de Beheerder als nieuwe bestuurder van de hiervoor bedoelde vennootschap, waarbij de Beheerder eveneens zorg zal dragen voor het zoeken naar nieuwe investeerders en daarmee het aantrekken van extern kapitaal van

andere investeerders ter financiering van de vennootschap waarin het Vastgoedobject is ondergebracht. Door de Aanbieding door de Beheerder, als gevolmachtigde van de Verkopers, eindigt het joint-venture karakter van de hiervoor bedoelde vennootschap (die ter gelegenheid van de Aanbieding zal worden hernoemd naar VasteLanden Business Fund I B.V.) en kwalificeert zij als een beleggingsinstelling in de zin van de Wft.

1.3 Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.3.1 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie heeft het Fonds zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk II. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.3.2 Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld en gecontroleerd door Crowe Foederer Audit & Assurance B.V., Beukenlaan 60, 5651 CD Eindhoven. Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december en is daarmee gelijk aan het kalenderjaar.

Het Administratiekantoor heeft geen verplichting tot het opstellen van een jaarrekening. Op grond van de statuten van het Administratiekantoor zal het bestuur na afloop van een boekjaar voor het Administratiekantoor een balans en een staat van baten en lasten opstellen. Het boekjaar van het Administratiekantoor is ook gelijk aan het kalenderjaar.

1.4 Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds, de door haar te behalen rendementen en door haar aangehouden beleggingen. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, zijn niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register) accountant. Er dient niet overmatig te worden vertrouwd op de toekomstverwachtingen zoals opgenomen in dit Informatiememorandum. Dergelijke toekomstverwachtingen houden noodzakelijkerwijs bekende en onbekende risico's en onzekerheden in die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke prestaties en toekomstige financiële resultaten van het Fonds in toekomstige perioden (wezenlijk) verschillen van enige voorspelling van toekomstige prestaties of resultaten die door dergelijke toekomstverwachtingen zoals opgenomen in dit Informatiememorandum worden uitgedrukt of geïmpliceerd. Hoewel dergelijke toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op wat het Fonds als redelijke aannames beschouwt, kan er geen zekerheid worden gegeven dat de toekomstverwachtingen in dit Informatiememorandum juist zullen blijken te zijn. De Beheerder neemt geen enkele verplichting op zich om de toekomstverwachtingen in dit Informatiememorandum bij te werken indien de omstandigheden of de schattingen of meningen van het Fonds veranderen, behalve zoals dat eventueel vereist mocht zijn onder toepasselijke wet- en regelgeving.

1.5 De Aanbieding

1.5.1 Minimum investering in de Certificaten / minimale Deelnamesom

Onder de Aanbieding worden via dit Informatiememorandum in totaal 3.641.500 Certificaten aangeboden tegen een koopprijs van EUR 1,00 per Certificaat bij de Eerste Closing. De omvang van de Aanbieding bedraagt in totaal EUR 5.753.570,-, bestaande uit:

1. de koopprijs voor de Certificaten die door de aspirant-Certificaathouders verschuldigd is aan de Verkopers, ten bedrage van in totaal EUR 3.641.500,-;
2. een agiostorting op de Certificaten ten behoeve van het vormen van een liquiditeitsreserve voor het Fonds ten bedrage van in totaal EUR 1.638.675,-; en
3. de Verkoopvergoeding die door de aspirant-Certificaathouders zal worden voldaan aan de Beheerder, ten bedrage van in totaal EUR 473.395,-.

De minimale afname (aankoop) van Certificaten per aspirant-Certificaathouder bedraagt 100.000 Certificaten. Het minimaal per aspirant-Certificaathouders in Certificaten te beleggen bedrag bedraagt daarmee op Eerste Closing EUR 145.000,-, bestaande uit de Koopprijs Certificaten (EUR 1,00 per Certificaat) vermeerderd met de Agiostorting (EUR 0,45 per Certificaat). Bij een eventuele Opvolgende Closing bedraagt de Koopprijs Certificaten EUR 1,45 en is de Agiostorting verdisconteerd in de Koopprijs Certificaten.

Ter verwerving van Certificaten dient een aspirant-Certificaathouder, als onderdeel van de Deelnamesom en naast de Koopprijs Certificaten en Agiostorting, ook de Verkoopvergoeding te voldoen. Dit brengt de Deelnamesom die door een aspirant-Certificaathouder bij de Eerste Closing of een Opvolgende Closing minimaal moet worden voldaan op EUR 158.000,- (uitgaande van de minimale afname van 100.000 Certificaten). Deze Deelnamesom zal worden gestort op de derdengeldenrekening van de daartoe aangewezen notaris, die voor doorstorting aan de daartoe gerechtigden zorg zal dragen.

1.5.2 Aanbiedingsperiode, Eerste Closing en Opvolgende Closing(s)

De Aanbiedingsperiode start op dagtekening van de Informatiememorandum en eindigt op het moment dat de inschrijving op de Certificaten is voltekend, maar uiterlijk op 31 maart 2026.

De Beheerder is voornemens alle Certificaten per de Eerste Closing te plaatsen. De Eerste Closing vindt naar verwachting op 1 oktober 2025 plaats. Indien niet alle Certificaten worden geplaatst bij de Eerste Closing, continueert de Aanbieding voor de resterende Certificaten, en zullen er één of meer Opvolgende Closing plaatsvinden op het moment beleggers op de resterende Certificaten inschrijven. Gedurende de Aanbiedingsperiode kan een Opvolgende Closing plaatsvinden op 1 januari respectievelijk 1 april 2026.

1.5.3 Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden/verkoopen van Certificaten kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Beheerder, het Fonds, noch het Administratiekantoor aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Certificaten is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Een belegger kan uitsluitend beleggen in de Certificaten voor een minimumbedrag van EUR 145.000,- (exclusief Verkoopvergoeding en eventuele overige kosten). Tegen deze achtergrond dient een belegger er rekening mee te houden dat voor de Certificaten de volgende aan- en verkoopbeperkingen gelden:

- a) de eerste inleg van een belegger op de Certificaten bedraagt minimaal EUR 145.000,- (exclusief Verkoopvergoeding en eventuele overige kosten);

- b) het bedrag van ten minste EUR 145.000,- dient ineens te worden betaald door de Certificaathouder. Het aangaan van een uitgestelde betalingsverplichting is niet mogelijk;
- c) een eventuele vervolginleg die lager is dan EUR 145.000,- mag uitsluitend worden gedaan door Certificaathouders die al Certificaten houden; en
- d) het door een Certificaathouder in Certificaten geïnvesteerde bedrag komt nooit onder de EUR 145.000,- uit, daarbij niet inbegrepen eventuele waardedaling.

1.5.4 Europese Economische Ruimte (EER)

De Certificaten worden uitsluitend aangeboden aan beleggers in overeenstemming met de doelgroepbepaling van de Beheerder, die zich op datum uitgifte van dit Informatiememorandum beperkt tot Nederlandse ingezetenen die zich willen committeren aan het in Paragraaf 1.5.1 genoemde minimale inlegbedrag.

1.5.5 Verenigde Staten van Amerika

De Certificaten zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Certificaten zullen niet – direct of indirect – worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

1.6 Toezicht door de AFM

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 10 december 2020 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is als zodanig in het register van de AFM ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren, waaronder het Fonds. In dit verband is het Fonds door de Beheerder als te beheren alternatieve beleggingsinstelling bij de AFM aangemeld op de dagtekening van dit Informatiememorandum en in het daarvoor bedoelde AFM-register ingeschreven.

In verband met de Aanbieding wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan (voorafgaande) goedkeuring van de AFM zoals

bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening. De Aanbieding valt namelijk niet onder de prospectusplicht, zoals nader beschreven in Paragraaf 9.5.2.

1.7 Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomieverordening

1.7.1 Het Fonds heeft geen duurzaamheidsambitie

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomieverordening. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De Beheerder promoot met haar beheerportefeuilles dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken ('lichtgroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen ('donkergroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

1.7.2 Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslisprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging in het Vastgoedobject kunnen veroorzaken. Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het risicobeheerbeleid. Voorafgaand aan de Aanbieding heeft de Beheerder onderzoek verricht naar de duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen. Deze duurzaamheidsrisico's, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 7.5.

1.7.3 Geen belangrijke verklaring inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid

De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen in het kader van het Fonds (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde 'duurzaamheidsfactoren' zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een

zogenoemde 'principal adverse sustainability impact statement' (hierna: 'PAI') op. Dit om de volgende redenen:

- de eventuele toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn;
- de beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op het aanhouden en de exploitatie van het Vastgoedobject. Dit type activum leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren;
- de beleggers in het Fonds hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

1.7.4 Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

De Beheerder heeft een beloningsbeleid vastgesteld waarin is opgenomen dat zowel financiële als niet-financiële prestatiecriteria meewegen bij het toekennen van beloning aan individuele medewerkers. De prestatiecriteria voor individuele medewerkers worden gebruikt om de prestaties in het algemeen te beoordelen en om te bepalen of een medewerker mogelijk recht heeft op variabele beloning in overeenstemming met het beloningsbeleid. De wijze waarop aan de omgang met duurzaamheidsrisico's vorm wordt gegeven, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zal van invloed zijn op de vaststelling of aan de bovengenoemde prestatiecriteria is voldaan.

1.8 FATCA en CRS

1.8.1 FATCA

De Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) is Amerikaanse belastingwetgeving die zich richt op het identificeren van 'U.S. persons' en wereldwijde financiële instellingen verplicht informatie over Amerikaanse belastingplichtigen door te geven aan de Amerikaanse belastingdienst (IRS). Financiële instellingen gevestigd buiten de Verenigde Staten

die niet meewerken aan FATCA lopen het risico onderworpen te worden aan 30% Amerikaanse heffing op verkoopopbrengsten en inkomsten. In het verlengde van FATCA heeft de Nederlandse overheid een overeenkomst met de Verenigde Staten van Amerika voor het uitwisselen van informatie ('Intergovernmental Agreement') over:

- U.S. persons die financiële rekeningen aanhouden in Nederland; en
- inwoners van Nederland die financiële rekeningen aanhouden in de Verenigde Staten van Amerika.

Op basis van FATCA en de genoemde overeenkomst moeten financiële instellingen zich registreren bij de IRS (de Amerikaanse belastingdienst). Daarnaast moeten financiële instellingen de potentiële Certificaathouders identificeren. Valt een Certificaathouder onder de reikwijdte van FATCA en de genoemde overeenkomst, dan zullen gegevens van deze Certificaathouder verplicht uitgewisseld worden met de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst wisselt op haar beurt deze gegevens uit met de IRS.

Door het inschrijven op Certificaten door een potentiële Certificaathouder, verklaart de Certificaathouder de benodigde gegevens in het kader van FATCA en de Intergovernmental Agreement tussen Nederland en de Verenigde Staten van Amerika te verstrekken aan het Fonds. Het Fonds is mogelijk verplicht om bepaalde informatie van Certificaathouders te delen met de Nederlandse Belastingdienst.

1.8.2 CRS

In navolging op FATCA is met ingang van 1 januari 2016 de Common Reporting Standard (CRS) in Nederland in werking getreden. De CRS is een internationale afspraak om gegevens uit te wisselen, waardoor belastingontduiking en zwartsparen worden tegengegaan. In het kader van de CRS kan het Fonds verplicht zijn om bepaalde informatie over (Certificaten van) Certificaathouders die fiscaal ingezetenen zijn van een land dat deelneemt aan de CRS te verzamelen en aan de Nederlandse Belastingdienst te rapporteren. De Nederlandse Belastingdienst zal deze gegevens – indien vereist – delen met de belastingautoriteiten van het betreffende land.

Door het inschrijven op Certificaten door een potentiële Certificaathouder, verklaart de Certificaathouder de benodigde gegevens in het kader van CRS te verstrekken aan het Fonds. Het Fonds is mogelijk verplicht om bepaalde informatie van Certificaathouders te delen met de Nederlandse Belastingdienst.

1.9 Overige

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt aan (potentiële) investeerders uitsluitend ter beschikking gesteld in de Nederlandse taal. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatie-document (Eid) voor de Certificaten.

De Jaarrekeningen zullen steeds verkrijgbaar zijn via de Website.



Hoofdstuk 2

DEFINITIES

Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatie-memorandum die zijn opgenomen hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa).

Aanbieding

De aanbieding van Certificaten aan het publiek in Nederland door middel van dit Informatiememorandum, welke Certificaten op Eerste Closing en, voor zover van toepassing, bij één of meer Opvolgende Closings, aan beleggers worden verkocht;

Aanbiedingsperiode

De periode waarin de Certificaten onder dit Informatie-memorandum aan het publiek in Nederland worden aangeboden;

Aandeel

Een aandeel in het kapitaal van het Fonds, bestaande uit Aandelen A en Aandelen B, dat na de Certificering door het Administratiekantoor wordt gehouden en wordt gecertificeerd in overeenstemming met het bepaalde in de Administratievoorwaarden;

Aandeel A

Een aandeel A in het kapitaal van het Fonds, met een nominale waarde van EUR 0,00001 dat na de Certificering door het Administratiekantoor wordt gehouden en wordt gecertificeerd in overeenstemming met het bepaalde in de Administratievoorwaarden;

Aandeel B

Een aandeel B in het kapitaal van het Fonds, met een nominale waarde van EUR 0,0001 dat na de Certificering door het Administratiekantoor wordt gehouden en wordt gecertificeerd in overeenstemming met het bepaalde in de Administratievoorwaarden;

Administratiekantoor

De statutair te gemeente Utrecht gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor VasteLanden Business Fund I, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 97806404;

Administratievoorwaarden

De voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten uit geeft, welke voorwaarden zijn opgenomen als Bijlage I;

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft;

Agiostorting

De agiostorting die een Certificaathouder tegelijk met de verkrijging van Certificaten dient te doen ten behoeve van het vormen van een liquiditeitsreserve ten behoeve van het Fonds. De verplichte agiostorting bedraagt afgerond EUR 0,45 per Certificaat.

AIFM Richtlijn

Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

Algemene Vergadering

Het orgaan van het Fonds dat bestaat uit de stemgerechtigde aandeelhouders en de overige stemgerechtigden of zoals van toepassing de bijeenkomst waarin de aandeelhouders en de overige vergadergerechtigden vergaderen;

Akte van Statutenwijziging

De akte van statutenwijziging van het Fonds die op 14 juli 2025 is verleden voor een waarnemer van mr. A.M.G.C. Struycken-van Daelen;

Beheerder

Degene die belast is met het aanbieden en het beheer van het Fonds, te weten VasteLanden Investment Beheer B.V. met handelsregisternummer 17205364, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds;

Beheervergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder op grond van de Fondsbeheerovereenkomst jaarlijks gerechtigd is voor het beheren en administreren van het Fonds;

Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 3;

Bestuur

Het statutaire bestuur van het Fonds;

Bewaarder

Degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Woudenbergseweg 13 (3953 ME) Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister met nummer 59654546 of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva;

Bewaarovereenkomst

De overeenkomst (Overeenkomst van Bewaarneming) tussen de Bewaarder, de Beheerder en het Fonds, waarin de Bewaarder wordt aangesteld als bewaarder van het Fonds als bedoeld in artikel 21 van de AIFM Richtlijn, zoals geïmplementeerd in artikel 4:62 lid 2 Wft;

Bijlage

Een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;

Boekjaar

Het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar;

Certificaat

Het vorderingsrecht op naam van een Certificaathouder op het Administratiekantoor waarvoor het Administratiekantoor een Aandeel ten titel van beheer zal verkrijgen;

Certificaat A

Het vorderingsrecht op naam van een Certificaathouder op het Administratiekantoor waarvoor het Administratiekantoor een Aandeel A, met een nominale waarde van EUR 0,00001 ten titel van beheer zal verkrijgen;

Certificaat B

Het vorderingsrecht op naam van een certificaathouder op het Administratiekantoor waarvoor het Administratiekantoor een Aandeel B, met een nominale waarde van EUR 0,0001 ten titel van beheer zal verkrijgen;

Certificaathouder

Een houder van één of meer Certificaten, zijnde een belegger die investeert in het Fonds via het Administratiekantoor;

Certificering

De levering van de Aandelen door de Verkopers aan het Administratiekantoor ten titel van beheer, tegen uitgifte van een corresponderend aantal Certificaten aan de Verkopers, welke levering voor de Eerste Closing zal plaatsvinden;

Deelnamesom

Deelnamesom I en/of Deelnamesom II, afhankelijk van de context waarbinnen deze definitie wordt gebruikt;

Deelnamesom I

Het totale bedrag dat een aspirant-Certificaathouder dient te voldoen ter verkrijging van Certificaten bij de Eerste Closing, bestaande uit (i) de Koopprijs Certificaten, (ii) de Agiostorting en (iii) de Verkoopvergoeding;

Deelnamesom II

Het totale bedrag dat een aspirant-Certificaathouder dient te voldoen ter verkrijging van Certificaten bij een Opvolgende Closing, bestaande uit (i) de Koopprijs Certificaten en (ii) de Verkoopvergoeding;

EUR

Euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;

Eerste Closing

Het moment waarop de eerste beleggers Certificaten zullen verkrijgen;

Financiering

De door de financier aan het Fonds, zijnde RNHB B.V., verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van het Vastgoedobject;

Fonds

VasteLanden Business Fund I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, handelsregisternummer 74805851, waarin het ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Certificaathouders, via het Administratiekantoor, in de opbrengst daarvan te doen delen;

Fondsactiva

De goederen (zaken en vermogensrechten) waarvan het Fonds de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is;

Fondsbeheerovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, waarin is vastgelegd welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden. Deze overeenkomst kan van tijd tot tijd door partijen worden aangevuld en/of gewijzigd na verkregen goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders;

Fondspassiva

De verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan;

Fondsvermogen

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;

Fondsvoorwaarden

De statuten van het Fonds samen met de statuten van het Administratiekantoor, de Administratievoorwaarden en de Fondsbeheerovereenkomst;

Hoofdstuk

Een hoofdstuk van dit Informatiememorandum;

Informatiememorandum

Dit informatiememorandum, inclusief Bijlagen;

Inschrijfformulier Certificaten

Het Inschrijfformulier Certificaten I, welk formulier een aspirant-Certificaathouder dient in te vullen voor deelname bij de Eerste Closing respectievelijk het

Inschrijfformulier Certificaten II, welk formulier een aspirant-Certificaathouder dient in te vullen voor deelname bij een Opvolgende Closing;

Inschrijfformulier Certificaten I

Het inschrijfformulier waarmee aspirant-Certificaathouders zich inschrijven op de Certificaten ter verkrijging ervan bij de Eerste Closing, zoals opgenomen als Bijlage III;

Inschrijfformulier Certificaten II

Het inschrijfformulier waarmee aspirant-Certificaathouders zich inschrijven op de Certificaten ter verkrijging ervan bij een Opvolgende Closing, zoals opgenomen als Bijlage IV;

Koopprijs Certificaten

De koopprijs voor de Certificaten waarvoor een aspirant-Certificaathouder zich heeft ingeschreven, welke koopprijs bedraagt (i) bij de Eerste Closing EUR 1,00 per Certificaat en (ii) bij een Opvolgende Closing EUR 1,45 per Certificaat;

Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;

Looptijd

De verwachte looptijd van het Fonds, zijnde tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van dit Informatiememorandum;

MJOP

Het meerjarenonderhoudsplan zoals dat door de Beheerder in het kader van de structurering van dit Fonds is opgesteld ten behoeve van het Vastgoed-object;

Opvolgende Closing

De door de Beheerder vast te stellen datum waarop de Beheerder, indien niet alle aangeboden Certificaten bij de Eerste Closing zijn geplaatst (i) nieuwe beleggers kan toelaten, of (ii) bestaande Certificaathouders kan toestaan extra Certificaten te nemen;

Overeenkomst overdracht Certificaten

De verzamelovereenkomst van verkoop, koop en levering certificaten, waarbij de Verkopers de Certificaten verkopen en leveren aan de beleggers, en de beleggers de betreffende Certificaten kopen en in levering aanvaarden, welke overeenkomst is opgenomen als Bijlage V;

Paragraaf

Een paragraaf van dit Informatiememorandum;

Prestatievergoeding

De door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij de verkoop van het Vastgoedobject of de Aandelen, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.8;

Prospectusverordening

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;

Register van Certificaathouders

Het in artikel 3 van de Administratievoorwaarden omschreven register waarin onder meer alle NAW-gegevens van de Certificaathouders worden opgenomen en dat door het bestuur van het Administratiekantoor wordt gehouden;

SFDR

De Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation);

Taxonomieverordening

De Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen;

Variabele Vastgoedbeheervergoeding

De variabele vergoeding waartoe de Beheerder onder bepaalde voorwaarden gerechtigd is in verband met het door haar uit te voeren vastgoedbeheer, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.7;

Vaste Vastgoedbeheervergoeding

De (vaste) jaarlijkse vergoeding aan de Beheerder voor het door haar uit te voeren technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.7;

Vastgoedobject

De onroerende zaak die door het Fonds, direct in eigendom is verworven, zoals verder beschreven in Paragraaf 4.2;

Vergadering van Certificaathouders

De vergadering van Certificaathouders zoals bedoeld in artikel 10 van de Administratievoorwaarden;

Verkoopvergoeding

De vergoeding voor de werkzaamheden die de Beheerder heeft verricht teneinde de Verkopers de Overeenkomst overdracht Certificaten te doen sluiten met aspirant-Certificaathouders zoals nader beschreven in paragraaf 8.3;

Verkopers

De (rechts)personen die na de Certificering juridisch gerechtigd zullen zijn tot de Certificaten en door de Beheerder, als gevolmachtigde bij de Aanbieding, worden vertegenwoordigd, zoals nader toegelicht in Paragraaf 6.1.

Website

www.vastelanden.nl;

Werkdag

Een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn;

Wft

De Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

Hoofdstuk 3

DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN –STRATEGIE

3.1 Doelstelling, Beleggingsbeleid en –strategie

Het doel van het Fonds is het samenvoegen van inleg van beleggers ter gezamenlijke belegging en het voor rekening en risico van beleggers beleggen van vermogen in het Vastgoedobject, zijnde het registergoed gelegen aan de Elzenkade 1–3 te Houten, teneinde de Certificaathouders (als indirecte beleggers in het Vastgoedobject) te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging. Om hieraan invulling te kunnen geven is in de statutaire doelomschrijving van het Fonds, zakelijk samengevat, bepaald dat het Fonds onder meer ten doel heeft (i) het beleggen van haar vermogen in registergoederen, (ii) het beheren, vervreemden, verhuren en exploiteren van registergoederen en (iii) het (her)financieren van registergoederen en het in dat verband verstrekken van zekerheden (zoals hypotheekrechten) en het aangaan van geldleningsovereenkomsten in dat verband.

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in het Vastgoedobject. Het Vastgoedobject is in eigendom van het Fonds en is gelegen in Houten en omvat meerdere bedrijfsunits.

De Beheerder, die ook verantwoordelijk is voor het vastgoedmanagement, is voornemens het Vastgoedobject te optimaliseren door het uitvoeren van zaken zoals:

- het optimaliseren van de jaarlijkse huurinkomsten door de jaarlijkse huurindexatie;
- het aanpassen van de huurprijs bij huurwissingen naar het op dat moment heersende marktniveau;
- proactief technisch management van het Vastgoedobject via een meerjarenonderhoudsplan.

De Beheerder is actief met het opbouwen van een vastgoedportefeuille met onder meer winkel-, kantoor, woning- en bedrijfspandvastgoed, die via verschillende door de Beheerder beheerde beleggingsfondsen zijn respectievelijk in de toekomst nog in eigendom zullen worden verworven.

In verband met de uitvoering van het Beleggingsbeleid is het van belang te vermelden dat het bestuur van het Administratiekantoor de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders nodig heeft met betrekking tot het uitbrengen van een stem in de Algemene Vergadering betreffende een voorstel dat strekt tot goedkeuring van het voorgenomen besluit van het Bestuur tot onder meer (i) de bezwaring of vervreemding van het Vastgoedobject dan wel (ii) rechtshandelingen met een hoger belang dan EUR 100.000,- (exclusief omzetbelasting), met uitzondering van het aangaan of wijzigen van huurovereenkomsten met betrekking tot het Vastgoedobject. In dit verband wordt ook verwezen naar Paragraaf 5.3.5.

3.2 Beleggingscriteria- en restricties

De Beheerder heeft besloten tot belegging in het Vastgoedobject, omdat het Vastgoedobject aan de volgende criteria voldoet (respectievelijk kan voldoen):

- (a) het Vastgoedobject moet langjarig zijn verhuurd met een minimale bezettingsgraad van 75%;
- (b) het Vastgoedobject beschikt over een energielabel A+;
- (c) tot slot moet het Vastgoedobject mogelijkheden bieden voor een waardevermeerderende kwaliteitsslag. Dat kan zijn op het gebied van onderhoud, op het gebied van bezettingsgraad of door een verbetering van de samenstelling van de Huurders.

Het Fonds houdt ten tijde van de Aanbieding het Vastgoedobject reeds in eigendom. Het Fonds zal niet beleggen in andere vastgoedobjecten of andere vermogensobjecten.

3.3 Wijziging van het Beleggingsbeleid

De Beheerder kan besluiten het Beleggingsbeleid te wijzigen. Indien een wijziging van het Beleggingsbeleid leidt tot aanpassing van de Fondsvoorwaarden, zal de Vergadering van Certificaathouders goedkeuring hieraan moeten verlenen.

Indien een wijziging van het Beleggingsbeleid leidt tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, zal de procedure worden gevolgd als omschreven in paragraaf 5.3.4.

3.4 Hefboomfinanciering

Het Fonds is extern gefinancierd voor een bedrag van in totaal EUR 6.000.000,- (EUR 5.800.000,- bij aanvang en EUR 200.000,- investeringsfaciliteit), wat is gebaseerd op 51% van de marktwaarde van het Vastgoedobject. De Financiering heeft een looptijd van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf 8 mei 2025, waarbij de rente is gefixeerd tegen 6,1% per jaar. Daarnaast bedraagt de aflossing jaarlijks 1% van de Financiering. De belangrijkste juridische kenmerken van de Financiering zijn nader beschreven in Paragraaf 8.4.

Het gebruik van hefboomfinanciering is ten tijde van het Informatiememorandum beperkt tot de hierboven beschreven Financiering. Daarnaast zal het Fonds nooit met hefboomfinanciering werken, als die zou leiden tot het in aanzienlijke mate met hefboomfinanciering werken in de zin van de AIFM Richtlijn.



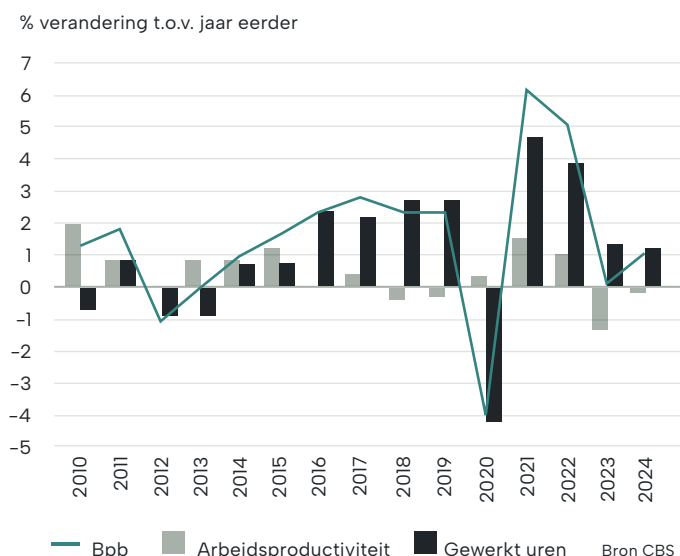
Hoofdstuk 4

MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING VASTGOEDOBJECT

4.1 Nederlandse vastgoedmarkt

4.1.1 Economie

De Nederlandse economie staat voor aanzienlijke uitdagingen. Na een sterke groei van 4,9% in 2021 en een herstel van de coronacrisis, is de economische groei in de daaropvolgende jaren afgezwakt. De Nederlandse economie groeide in 2024 met 1,0 procent. Dat is meer dan in 2023, toen de economie nauwelijks groeide (0,1%) ¹. Voor 2025 wordt een groei verwacht van 1,9% ². De werkloosheid blijft laag, met een percentage van 3,7% in 2024 ³.



Figuur 2.1 Bruto binnenlands product (volume), arbeidsproductiviteit en gewerkte uren.

Geopolitieke onzekerheden, zoals de oorlog in Oekraïne en stijgende importtarieven door grote economieën zoals de Verenigde Staten, blijven een stempel drukken op de wereldhandel ⁴. Deze factoren hebben een directe impact op de Nederlandse export en import, wat de economische groei kan vertragen. Daarnaast blijft de inflatie hoog, met een verwachte inflatie van 3,2% in zowel 2024 als 2025 ⁵.

Ondanks deze uitdagingen zijn er ook positieve ontwikkelingen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de beleidsrente verlaagd, wat leidt tot lagere financieringskosten voor bedrijven en consumenten. Dit stimuleert investeringen en uitgaven, wat op zijn beurt de economische groei bevordert. Bovendien nemen de consumentenbestedingen toe, wat een belangrijke motor is voor de binnenlandse economie ⁶.

Om de economische groei op de middellange termijn te waarborgen, is het essentieel dat Nederland obstakels zoals arbeidskrapte en netcongestie aanpakt. De arbeidsmarkt blijft krap, met een tekort aan gekwalificeerde werknemers in verschillende sectoren. Dit belemmert de groei van bedrijven en kan leiden tot hogere lonen, wat de inflatie verder kan aanwakkeren. Netcongestie, oftewel de overbelasting van het elektriciteitsnet, vormt een uitdaging voor de energietransitie en de groei van duurzame energiebronnen. Door deze problemen aan te pakken, kan Nederland een aantrekkelijk vestigingsklimaat behouden en de economische groei stimuleren.

1. www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2025/de-nederlandse-economie-in-2024/samenvatting

2. www.cpb.nl/raming-februari-2025-cep-2025#:~:text=Het%20bbp%20groeit%20in%202025,werken%2C%20is%20het%20arbeidsaanbod%20hoger

3. www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/werklozen

4. www.dnb.nl/algemeen-nieuws/achtergrond-2024/handelsoorlog-kent-alleen-verliezers/

5. www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/

6. www.cbre.nl/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2025/economy

In de loop van 2024 is de vastgoedmarkt geleidelijk in stabielere vaarwater terecht gekomen. De dalende rente en het teruggekeerde economische groeitempo hebben bijgedragen aan een stabielere marktklimaat. Tegelijkertijd is onder beleggers een bredere acceptatie ontstaan van het nieuwe prijsniveau, waarbij

lagere waarderingen in toenemende mate als realistisch worden beschouwd. Deze ontwikkeling duidt op een toenemende consensus over reële waarderingen en marktrisico's, wat bijdraagt aan het herstel van marktliquiditeit.

Hoewel risico's zoals inflatie niet zijn verdwenen, spelen ze momenteel een minder dominante rol. Hierdoor zijn de meeste sectoren binnen het commercieel vastgoed het omslagpunt inmiddels gepasseerd. Na een fase van waardecorrecties tekent zich een nieuwe periode af van dalende rente en ruimere kapitaalbeschikbaarheid. Dit creëert nieuwe kansen voor beleggers, die de markt weer actiever betreden en hun strategische koers herijken ⁷. De Europese Centrale Bank (ECB) speelt hierin een belangrijke rol met het doorvoeren van zes renteverlagingen in 2024 en het eerste kwartaal van 2025 ⁸. Het beleid bij banken, dat door stringente leencriteria wordt gekenmerkt, is in de tweede helft van 2024 geleidelijk versoepeld doordat stabiliteitsrisico's afnamen in combinatie met verbeterde kapitaalbuffers.

4.1.2 Vastgoedbeleggingsmarkt

Uit het meest recente marktrapport van CBRE (Outlook 2025) blijkt dat de dynamiek op de beleggingsmarkt in 2024 is toegenomen ten opzichte van het jaar daarvoor ⁹. In 2024 is het totale beleggingsvolume in commercieel vastgoed uitgekomen op circa EUR 11,3 miljard, een stijging van 38% ten opzichte van 2023. Een duidelijk herstel dat met name toegeschreven kan worden aan de woning-

beleggingsmarkt. De voornaamste allocatie van kapitaal ging dan ook naar de woningmarkt (37%), gevolgd door logistiek (27%), kantoren (14,9%) en winkels (10,4%). De dynamiek komt in 2024 met name vanuit de hoek van particuliere beleggers en Nederlandse institutionele partijen. Slechts 35% van het kapitaal kwam uit het buitenland, ten opzichte van 58% voorheen.

De verbeterde dynamiek is ook toe te schrijven aan toegenomen vertrouwen in vastgoedaanvangsrendementen. Na een periode met dalende kapitaalwaarden geloven steeds meer beleggers dat de kapitaalwaardebodemp is bereikt. Ook de verandering in beleidsrente door de ECB speelt hierin een belangrijke rol. Inmiddels hebben de prijzen zich voor het overgrote deel van de markt aangepast aan de waardedaling, wat transactiedynamiek vergroot. Zo is ook te zien in onderstaande grafiek van CBRE waarin de cumulatieve aanpassing vastgoed yields (vastgoedtransactierendementen) in Nederland vs. spread 5-IRS SWAP rate (inkooptarief van banken voor 5-jaars financiering) vs vastgoed yields 2022-2024 (vastgoedtransactierendementen) te zien is ¹⁰.

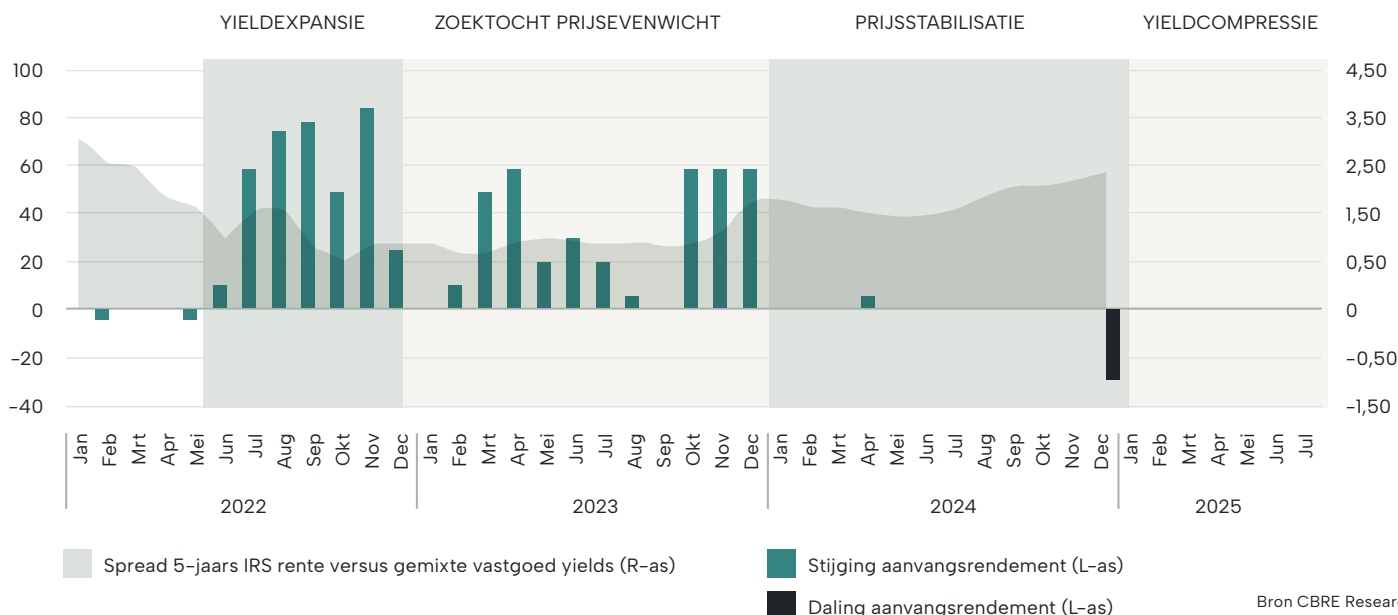
⁷. Market Beat Algemeen Q42024 - Q12025

Cushman & Wakefield

⁸. www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.nl.html

⁹. CBRE Netherlands Real Estate Market Outlook 2025, 22 January 2025, p. 30.

¹⁰. Bron van deze tabel: zie vorige voetnoot.





4.2 Het Vastgoedobject

4.2.1 Inleiding

Het Fonds belegt in het Vastgoedobject, dat een multi-tenant bedrijfsverzamelobject is gelegen aan de Elzenkade 1-3 in Houten. Houten is een gemeente met ruim 50.000 inwoners en ten zuidoosten van de stad Utrecht, tussen de rijkswegen A12 en A27 en de rivier de Lek. De afstand tussen Houten en Utrecht bedraagt ongeveer 10 kilometer, wat zorgt voor een snelle en gemakkelijke verbinding tussen beide plaatsen. Dankzij deze centrale ligging is Houten goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer, waaronder de treinverbindingen via NS-station Houten.

4.2.2 Specifieke kenmerken

Het Vastgoedobject bestaat uit een volledig verhuurd bedrijfsverzamelobject gelegen op eigen grond aan de Elzenkade 1-3 in Houten. Het eigen omliggende terrein biedt ruime parkeergelegenheid. Het gebouw is zorgvuldig onderhouden en heeft A+ energielabel (juni 2025).

Het Vastgoedobject werd oorspronkelijk gebouwd in 1983 en is in de loop der tijd volledig gerenoveerd en omgebouwd tot een modern multi-tenant bedrijfsverzamelobject met 7.533 m² verhuurbare vloeroppervlakte, verdeeld over drie verdiepingen.

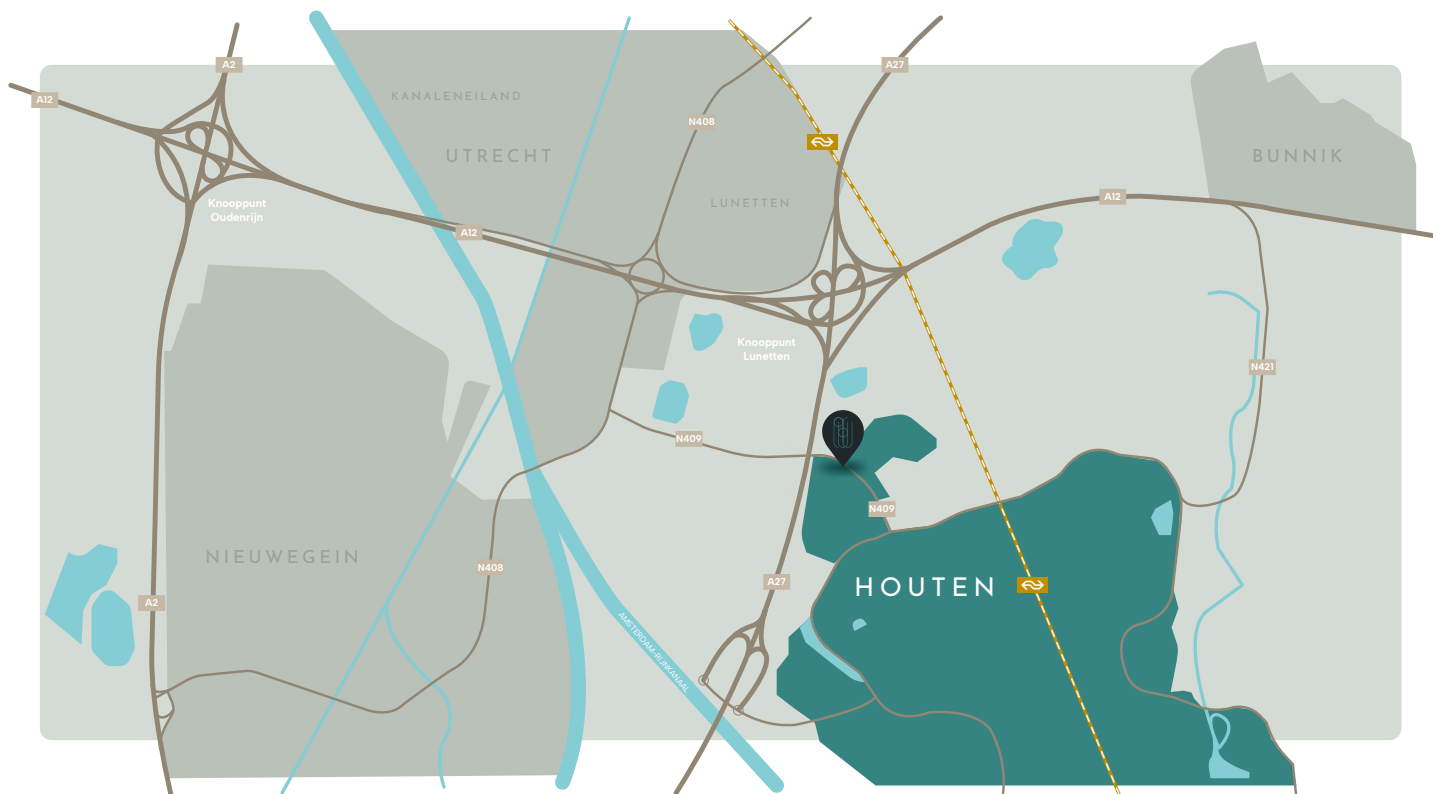
Het Vastgoedobject kenmerkt zich door een eigentijdse architectuur en een moderne, functionele inrichting. De interne indeling is ruim opgezet, met

hoge plafonds en open werkvloeren die een efficiënte en flexibele indeling mogelijk maken. Dankzij de royale raampartijen beschikt het gebouw over een overvloed aan daglicht, hetgeen een aangenaam werkklimaat bevordert.

De entree is representatief vormgegeven en voorzien van een waterpartij, wat bijdraagt aan de professionele uitstraling van het pand. Deze kwalitatieve en esthetische kenmerken onderscheiden het Vastgoedobject duidelijk van het gangbare kantoraanbod binnen Houten en de omliggende regio. Dit versterkt de verhuurbaarheid van het gebouw op de lange termijn.

Het Vastgoedobject is volledig verhuurd aan vier huurders die beschikken over een goede kredietwaardigheid op basis van Graydon Creditsafe score. Per 30 april 2025 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 7,6 jaar tot expiratedatum en is de totale jaarhuur EUR 1.034.861,- exclusief btw. Voor het overzicht van de huurders wordt verwezen naar Paragraaf 4.2.4.

De marktwaarde van het Vastgoedobject is per waardepeildatum 7 november 2024 getaxeerd in opdracht van de Beheerder door externe taxateur Envalue op EUR 11.700.000,- kosten koper. Daarnaast is een taxatie uitgevoerd door externe taxateur Cushman & Wakefield ten behoeve van de Financiering, waarbij de marktwaarde van het Vastgoedobject per waardepeildatum 25 februari 2025 is getaxeerd op EUR 11.800.000,- kosten koper.

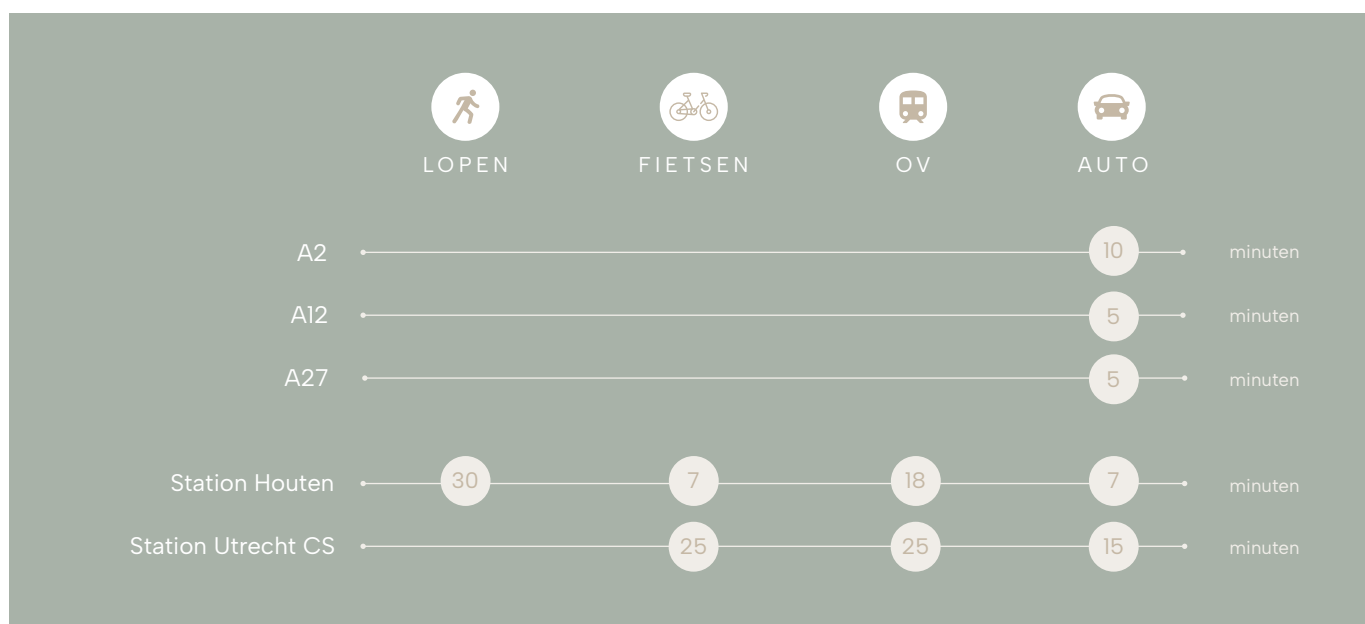


4.2.3 Locatie en bereikbaarheid

Het Vastgoedobject is gelegen op bedrijventerrein Doornkade in Houten, een strategische locatie voor logistiek, technologie en zakelijke dienstverlening. Het bedrijventerrein Doornkade is gelegen nabij het centrum van Houten en biedt ruimte aan verschillende bedrijven in diverse sectoren.

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. 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. 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.



4.2.4 Gebruik en bestemming Vastgoedobject, overzicht huurders

Bestemmingsplan en gebruik

Het Vastgoedobject is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Doornkade”, dat op 26 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Conform dit bestemmingsplan is aan het perceel waarop het Vastgoedobject is gesitueerd de bestemming ‘Bedrijventerrein’ toegekend, met als specifieke functieaanduiding: ‘bedrijven tot en met categorie 4’ zoals gedefinieerd in de van toepassing zijnde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de aangeduide milieucategorieën. Daarnaast zijn onder voorwaarden ook ondersteunende kantoorfuncties toegestaan. De planregels bepalen expliciet dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Wel is het toegestaan dat bedrijven op het perceel een kantoorruimte in gebruik hebben, mits deze kantoorfunctie ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de primaire bedrijfsactiviteiten. Hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, tot een absoluut maximum van 2.000 m², gebruikt mag worden ten behoeve van deze ondersteunende kantoorfunctie.

De begripsbepalingen in het bestemmingsplan specificeren verder dat onder een ‘bedrijf’ wordt verstaan: “een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitsluiting van aan huis verbonden beroepen”. Een ‘kantoor’ wordt gedefinieerd als “een inrichting waar bedrijfsmatig diensten worden verleend, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen”.

Op 31 maart 2025 heeft de Gemeente Houten, vertegenwoordigd door de beleidsmedewerker economische zaken / gebiedsmanager werkgebieden, per e-mail een globale toetsing uitgevoerd op basis van de aard van de activiteiten van de huidige huurders (zoals hieronder opgesomd). In deze correspondentie is bevestigd aan de Beheerder dat de activiteiten van MB-ALL B.V. (huurder 3; zie hieronder) en Zorg Diensten Groep B.V. (huurder 4;

zie hieronder) kwalificeren als het bedrijfsmatig verlenen van diensten, hetgeen valt onder de definitie van een ‘bedrijf’ in het bestemmingsplan.

Voor Koninklijke Fabriek Inventum B.V. (huurder 1; zie hieronder) geldt dat de onderzoeksactiviteiten worden aangemerkt als bedrijfsmatig, hetgeen eveneens in overeenstemming is met het planologisch regime. Ten aanzien van Markant Nederland B.V. (huurder 1; zie hieronder) is door de gemeente bevestigd dat de aanwezigheid van een showroom op deze locatie passend is binnen de bestemming en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Naar beste weten van de Beheerder en op basis van voorgenoemde overwegingen schat de Beheerder het risico dat door één of meer huurders niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan als ‘laag’ in.

De huurders

Het Vastgoedobject is op dagtekening van het Informatiememorandum verhuurd aan de volgende vier (verschillende) huurders:

1. Koninklijke Fabriek Inventum B.V.

Koninklijke Fabriek Inventum B.V. is onderdeel van Collins’ Aerospace. Opgericht in 1933 en wereldwijd marktleider in het ontwikkelen van cabine-interieurs 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 Fabriek Inventum B.V. onderzoek naar het verduurzamen van de luchtvaart. Kredietbeoordelaar GraydonCreditSafe geeft de huurder een credit score A.

2. Markant Nederland B.V.

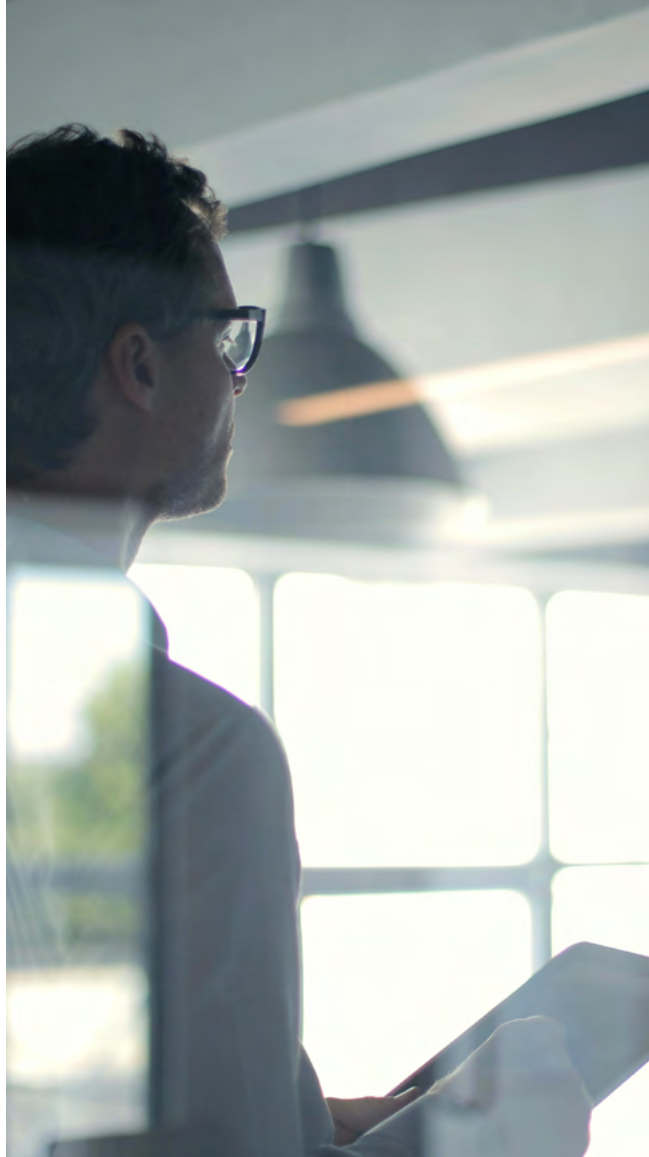
Markant Nederland B.V., opgericht in 1948, is een internationale meubelfabrikant en werkplekspecialist. Markant heeft productiefaciliteiten in Nederland en Maleisië en verkoopkantoren in Nederland, Maleisië en Australië. Het hoofdkantoor is sinds de oprichting gevestigd in Houten en heeft een solide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

3. 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 buitengewone opsporingsambtenaren (BOAs) is MB-ALL marktleider in het vakgebied. MB-ALL is als zelfstandige onderneming ook onderdeel van ADG Groep. Kredietbeoordelaar GryadonCreditSafe geeft de huurder een credit score B.

4. Zorg Diensten Groep B.V.

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 EUR 600 miljoen en meer dan 15.000 medewerkers. Kredietbeoordelaar Credit Safe geeft de huurder een credit score B.



Peildatum 1-5-2025

Type	Huurder	Jaarhuur	Ingangsdatum	Expiratiedatum	Loop-tijd	VVO	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	31-23-2036	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 is de jaarlijkse huurindexering per 1 juli 2025 meegenomen.

** Huurder Koninklijke Inventum heeft een index cap: 0-3% = 100% | 3-5% = 50% | >5% = 0%

4.2.5 MJOP (meerjarenonderhoudsplan)

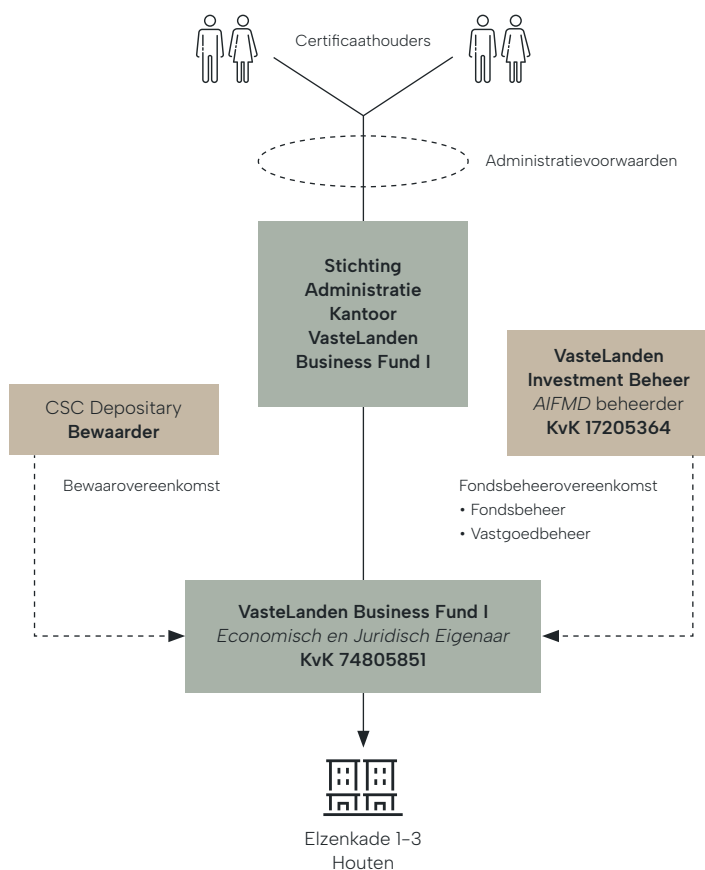
De Beheerder heeft bij de structurering van het Fonds een MJOP laten opstellen. Op basis van deze begroting heeft de Beheerder een investeringsreserve van EUR 1.400.000,- opgenomen in het investeringsoverzicht. De reserve dient voornamelijk ter financiering van de vernieuwing van het dak en de luchtbehandelingsinstallatie. De MJOP is inzichtelijk op de dataroom.

Hoofdstuk 5

HET FONDS EN OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN, BEHEER EN GOVERNANCE

5.1 Juridisch structuuroverzicht betrokken partijen

De juridische structuur van het Fonds, de daarbij betrokken partijen (zoals die in de volgende Paragrafen van dit Hoofdstuk worden besproken) kan als volgt schematisch worden weergegeven:



5.2 Het Fonds

5.2.1 Algemeen

Het Fonds betreft een op 9 mei 2019 bij notariële akte opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Utrecht, Nederland. De statuten van het Fonds zijn op 14 juli 2025 gewijzigd.

Het Fonds is een rechtspersoon. De juridische gerechtigdheid tot de Fondsactiva en de Fondspassiva wordt gehouden door het Fonds. De doelstelling van het Fonds is in Paragraaf 3.1 omschreven.

Zoals nader toegelicht in Paragraaf 1.2, kwalificeert de hiervoor bedoelde vennootschap als gevolg van (i) het aanstellen van de Beheerder als bestuurder van de vennootschap en (ii) de daarop volgende Aanbieding op grond van dit Informatiememorandum, niet langer als een joint venture van de Verkopers, maar als beleggingsinstelling (meer specifiek: een beleggingsmaatschappij) in de zin van artikel 1:1 Wft. Het Fonds is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74805851.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de verwachte Looptijd tien (10) jaar. Het Fonds kan echter eerder worden ontbonden, zoals omschreven in Paragraaf 5.2.6. Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om de Certificaten op verzoek van een Certificaathouder in te kopen. Het Fonds kent geen vaste looptijd.

De Certificaathouders hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van het Vastgoedobject. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen als bestuurder van het Fonds.

5.2.2 Bestuur en vertegenwoordiging

Het Fonds wordt bestuurd door het Bestuur. Daarbij is elke bestuurder tegenover het Fonds gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak. Bij de vervulling van deze taak richt de bestuurder zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Op dagtekening van dit Informatiememorandum heeft het Fonds één bestuurder, zijnde de Beheerder (VasteLands Investment Beheer B.V.). De Beheerder is daarmee bevoegd het Fonds te vertegenwoordigen.

Bestuurders worden benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering. De Vergadering van Certificaathouders kan het bestuur van het Fonds indirect in bepaalde gevallen ontslaan. Dit houdt het volgende in:

- A. De Vergadering van Certificaathouders is op grond van de statuten van het Administratiekantoor bevoegd het bestuur van het Administratiekantoor (zijnde de Beheerder) te ontslaan indien:
1. de rechter vaststelt dat de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders, opzettelijk of door grove nalatigheid (bewuste roekeloosheid), een wezenlijke inbreuk heeft/hebben gepleegd op een of meer bepalingen in de Fondsvoorwaarden, voor zover deze inbreuk niet is opgeheven binnen 60 werkdagen na schriftelijke kennisgeving van de inbreuk;
 2. de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) haar vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft verliest;
 3. de rechter vaststelt dat de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders fraude (valsheid in geschrifte of oplichting) heeft gepleegd in relatie tot de uitvoering van zijn taken onder de fondsvoorwaarden, tenzij de Beheerder indien de fraude is gepleegd door een bestuurder of medewerker
 - i. direct overgaat tot contractbeëindiging van betrokkene; en
 - ii. alle maatregelen neemt die noodzakelijk zijn voor het beperken van de gevolgen van de desbetreffende fraude; of
 4. de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders is veroordeeld voor een misdrijf die betrekking heeft op het Administratiekantoor of het Fonds (met uitzondering van verkeersovertreden), tenzij met betrekking tot een misdrijf gepleegd door een medewerker of bestuurder, de Beheerder

- i. direct overgaat tot contractbeëindiging van betrokkene; en
- ii. alle maatregelen neemt die noodzakelijk zijn voor het beperken van de gevolgen van het desbetreffende misdrijf.

Voor een besluit tot ontslag van de Beheerder, als bestuurder van het Administratiekantoor, door de Vergadering van Certificaathouders is een meerderheid vereist van 75% van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste 75% van de Certificaathouders vertegenwoordigd is.

- B. Indien de Vergadering van Certificaathouders de Beheerder, als bestuurder van het Administratiekantoor, overeenkomstig het hiervoor onder A. bepaalde heeft ontslagen, kan de Vergadering van Certificaathouders een vervangende bestuurder voor het Administratiekantoor benoemen. Voor dit besluit is een gewone meerderheid vereist.
- C. De nieuwe bestuurder van het Administratiekantoor die overeenkomstig het hiervoor onder B. bepaalde is benoemd, kan vervolgens de bestuurder van het Fonds ontslaan (zijnde de Beheerder) en een nieuwe bestuurder van het Fonds benoemen.

5.2.3 Algemene Vergadering

Alle Aandelen worden op dagtekening van dit Informatiememorandum gehouden door de Verkopers. De Aandelen zullen voor de Eerste Closing door de Verkopers bij notariële akte van levering ten titel van beheer worden geleverd aan het Administratiekantoor. Het Fonds heeft na de Certificering derhalve maar één Aandeelhouder.

Als uitgangspunt geldt dat tijdens een Boekjaar ten minste één (1) Algemene Vergadering per jaar wordt gehouden. Besluiten kunnen ook buiten de vergadering worden genomen mits de vereisten hiervoor zoals neergelegd in de statuten van het Fonds in acht worden genomen.

De agenda voor de jaarlijkse Algemene Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen met betrekking tot het Fonds:

- (a) de behandeling van het bestuursverslag;
- (b) de vaststelling van de Jaarrekening;
- (c) de bepaling van de winstbestemming; en
- (d) de verlening van décharge aan de bestuurder (de Beheerder) voor het bestuur over het afgelopen Boekjaar.

Het Administratiekantoor oefent als enig aandeelhouder alle aan de Aandelen verbonden rechten uit in de Algemene Vergadering. Het aan de Aandelen verbonden stemrecht wordt door het Administratiekantoor naar eigen inzicht uitgeoefend, met inachtneming van de Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor.

5.2.4 Aandelenstructuur

De Aandelen zijn gecreëerd naar Nederlands recht. Het (geplaatste en gestorte) kapitaal van het Fonds bestaat op dagtekening van dit Informatiememorandum uit 3.641.500 Aandelen, bestaande uit 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 achtergrond hiervan is als volgt. Bij een rechtspersoon-belegger zal het totaal aantal Certificaten waarvoor de belegger zich heeft ingeschreven in principe worden verdeeld in Certificaten A en Certificaten B, zodat de rechtspersoon-belegger ten minste 5% van de totale nominale waarde van het kapitaal van het Fonds houdt en een beroep kan doen op de deelnemingsvrijstelling, zie Paragraaf 10.3.3. De verdeling tussen de Certificaten A en Certificaten B is overigens afhankelijk van de beschikbaarheid van deze Certificaten.

Een natuurlijk persoon verkrijgt in principe uitsluitend Certificaten A. Op het moment dat geen Certificaten A meer beschikbaar zijn, is het echter mogelijk dat een natuurlijk persoon (deels) Certificaten B verkrijgt.

Aandelen A zijn genummerd vanaf A1 en Aandelen B zijn genummerd vanaf B1. Er worden geen aandelenbewijzen uitgegeven. Bij de uitgifte van nieuwe Aandelen is de Algemene Vergadering bevoegd

hiertoe te besluiten en stelt zij de uitgifteprijs en verdere voorwaarden van de uitgifte vast.

Voor de overdracht van Aandelen is de goedkeuring van het Bestuur nodig. Deze goedkeuringsregeling is nader uitgewerkt in de statuten van het Fonds.

5.2.5 Rechten verbonden aan de Aandelen

Stemrechten

Aan de Aandelen zijn stemrechten verbonden. Elk Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem in de Algemene Vergadering. Besluiten door de Algemene Vergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen (50+1), tenzij bij de wet of bij de statuten van het Fonds een grotere meerderheid wordt voorgeschreven.

Uitkeringen op Aandelen

De Algemene Vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst van het Fonds, die door de vaststelling van de Jaarrekening wordt bepaald. Daarnaast is de Algemene Vergadering bevoegd tot het vaststellen van (tussentijdse) uitkeringen.

Een besluit tot uitkering van winst (dividenduitkering) is onderworpen aan de goedkeuring van het Bestuur. Het Bestuur zal haar goedkeuring slechts weigeren als het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat het Fonds na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

Als de Algemene Vergadering niet voorafgaand aan of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de Jaarrekening een besluit neemt tot bestemming van de winst, zal de winst worden gereserveerd. De Algemene Vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan geld zullen worden uitgekeerd.

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder beargumenteerd bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De Beheerder keert aan het einde van ieder kwartaal, voor zover er voldoende liquiditeiten in het Fonds aanwezig, een voorschot op de winst uit (i.e. een tussentijdse dividendbetaling) op de Aandelen.

Overeenkomstig de Administratievoorwaarden zal het Administratiekantoor elk dividend en elke andere uitkering innen en na ontvangst onmiddellijk een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de Certificaten beschikbaar stellen.

5.2.6 Ontbinding en vereffening

Het Fonds kan worden ontbonden door een besluit van de Algemene Vergadering.

Als het Fonds wordt ontbonden, wordt de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Fonds) de vereffenaar van het vermogen van het Fonds. Tijdens de vereffening blijven de statuten van het Fonds voor zover mogelijk van kracht.

Na voldoening van alle verplichtingen aan derden, zoals schulden, wordt een eventueel resterend saldo op de Aandelen uitgekeerd. Het Administratiekantoor zal vervolgens dit resterende saldo beschikbaar stellen aan de Certificaathouders, zulks naar rato van het aantal door hun gehouden Certificaten.

5.3 Het Administratiekantoor

5.3.1 Algemene informatie

Het Administratiekantoor, met volledige statutaire naam Stichting Administratiekantoor VasteLanden Business Fund I, is een op 14 juli 2025 bij notariële akte opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Utrecht, Nederland.

Het Administratiekantoor houdt kantoor aan Ptolemaeuslaan 52, 3528 BP te Utrecht. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97806404.

De Administratievoorwaarden van het Administratiekantoor zijn op 14 juli 2025 vastgesteld door het Administratiekantoor. Op basis van de Administratievoorwaarden verwerft het Administratiekantoor (van tijd tot tijd) Aandelen ten titel van beheer, teneinde deze Aandelen te administreren, te certificeren en de daaraan verbonden rechten uit te oefenen, met inachtneming van de statuten van het Administratiekantoor en het bepaalde in de Administratievoorwaarden. Op het Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

5.3.2 Het statutaire doel

Het doel van het Administratiekantoor is:

- (a) het verkrijgen en beheren van Aandelen en het uitgeven van Certificaten van deze Aandelen aan de Certificaathouders;
- (b) het uitoefenen van alle rechten verbonden aan de Aandelen die door het Administratiekantoor worden beheerd; en
- (c) het onmiddellijk voldoen aan Certificaathouders van dividend en eventuele overige uitkeringen die het Administratiekantoor op de Aandelen ontvangt.

5.3.3 Het bestuur

De Beheerder vormt op dagtekening van dit Informatiememorandum het bestuur van het Administratiekantoor. Het bestuur van het Administratiekantoor wordt benoemd door de Beheerder (met uitzondering van de eerste bestuurders die zijn benoemd bij de akte van oprichting). Bestuurders van het Administratiekantoor kunnen te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de Beheerder.

Daarnaast is de Vergadering van Certificaathouders bevoegd het bestuur van het Administratiekantoor (zijnde de Beheerder) te ontslaan indien:

1. de rechter vaststelt dat de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders, opzettelijk of door grove nalatigheid (bewuste roekeloosheid), een wezenlijke inbreuk heeft/hebben gepleegd op een of meer bepalingen in de Fondsvoorwaarden, voor zover deze inbreuk niet is opgeheven binnen 60 werkdagen na schriftelijke kennisgeving van de inbreuk;
2. de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) haar vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft verliest;
3. de rechter vaststelt dat de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders fraude (valsheid in geschrifte of oplichting) heeft gepleegd in relatie tot de uitvoering van zijn taken onder de fondsvoorwaarden, tenzij de Beheerder, indien de fraude is gepleegd door een bestuurder of medewerker

- i. direct overgaat tot contractbeëindiging van betrokkene; en
 - ii. alle maatregelen neemt die noodzakelijk zijn voor het beperken van de gevolgen van de desbetreffende fraude; of
4. de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) of een of meer van haar medewerkers of bestuurders is veroordeeld voor een misdrijf die betrekking heeft op het Administratiekantoor of het Fonds (met uitzondering van verkeersovertreddingen), tenzij met betrekking tot een misdrijf gepleegd door een medewerker of bestuurder, de Beheerder
- i. direct overgaat tot contractbeëindiging van betrokkene; en
 - ii. alle maatregelen neemt die noodzakelijk zijn voor het beperken van de gevolgen van het desbetreffende misdrijf.

Voor een besluit tot ontslag van de Beheerder, als bestuurder van het Administratiekantoor, door de Vergadering van Certificaathouders is een meerderheid vereist van 75% van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste 75% van de Certificaathouders vertegenwoordigd is.

5.3.4 (De wijziging van de) Administratievoorwaarden

De Administratievoorwaarden zijn de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor de Aandelen in beheer houdt voor de Certificaathouders, tegen toekenning van Certificaten (zijnde economische rechten tot die Aandelen) aan de Certificaathouders. In de Administratievoorwaarden wordt vastgelegd welke rechten en verplichtingen er zijn voor de Certificaathouders en het Administratiekantoor.

De Administratievoorwaarden zijn in dit Informatiememorandum opgenomen als Bijlage I.

De Administratievoorwaarden kunnen door het bestuur van het Administratiekantoor via een onderhandse akte worden gewijzigd nadat hiervoor voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders is verkregen (zie hiervoor ook de vorige Paragraaf).

Van iedere wijziging in de Administratievoorwaarden doet het bestuur van het Administratiekantoor

onverwijld schriftelijk mededeling aan de Certificaathouders, gericht aan de postadressen respectievelijk e-mailadressen die door de Certificaathouders zijn opgegeven.

5.3.5 Vergadering van Certificaathouders

Bijeenroeping vergadering

Op initiatief van de Beheerder (in hoedanigheid van bestuurder van het Administratiekantoor) kan een Vergadering van Certificaathouders worden bijeengeroepen. De wijze van bijeenroeping van een Vergadering van Certificaathouders wordt nauwkeurig omschreven in de Administratievoorwaarden.

Ook kan een Vergadering van Certificaathouders worden bijeengeroepen zodra één of meer Certificaathouders, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste dertig procent (30%) van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht in een dergelijke vergadering, daarom schriftelijk aan het bestuur van het Administratiekantoor verzoek(t)(en). Dit schriftelijke verzoek dient de te behandelen onderwerpen te bevatten. Als het bestuur van het Administratiekantoor na ontvangst van een dergelijk verzoek niet een Vergadering van Certificaathouders bijeenroept, kan ieder van de verzoekers betreffende Vergadering van Certificaathouders bijeenroepen.

Stemrecht

Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van evenveel stemmen als waartoe het Aandeel recht geeft in de Algemene Vergadering. Dit komt erop neer dat elk Certificaat recht geeft op het uitbrengen van één (1) stem in de Vergadering van Certificaathouders.

Besluitvorming

De Vergadering van Certificaathouders besluit met gewone meerderheid (50 + 1) van de uitgebrachte stemmen, tenzij in de statuten van het Administratiekantoor een grotere meerderheid is voorgeschreven.

Certificaathouders kunnen alle besluiten die zij in vergadering kunnen nemen buiten vergadering nemen. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle Certificaathouders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk een zodanig aantal stemmen ten gunste

van het desbetreffende voorstel is uitgebracht als wordt voorgeschreven door de statuten van het Administratiekantoor.

Goedkeuring bijzondere besluiten

Op basis van de Administratievoorwaarden is goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders vereist voor besluiten van het bestuur van het Administratiekantoor tot:

- (a) wijziging van de statuten van het Administratiekantoor;
- (b) vaststelling of wijziging van de Administratievoorwaarden;
- (c) juridische fusie of juridische splitsing van het Administratiekantoor;
- (d) ontbinding van het Administratiekantoor;
- (e) het uitbrengen van stem in een Algemene Vergadering over een voorstel strekkende tot goedkeuring van het voorgenomen besluit van het bestuur van het Fonds tot:
 - (i) de verwerving, bezwaring of vervreemding van één of meer registergoederen (zoals het Vastgoedobject);
 - (ii) rechtshandelingen met een hoger belang dan EUR 100.000,- exclusief omzetbelasting, met uitzondering van het afsluiten of wijzigen van huurovereenkomsten betreffende (één van) de door het Fonds gehouden registergoederen; of
 - (iii) vaststelling of wijziging van de Fondsbeheerovereenkomst.

Geen vergaderrecht en stemrecht

Certificaathouders hebben geen vergaderrecht en geen stemrecht in de Algemene Vergadering.

5.4 De Beheerder

5.4.1 Algemeen

De Beheerder is VasteLanden Investment Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17205364. Uit hoofde van de Fondsbeheerovereenkomst is de Beheerder belast met het portfeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Vastgoedobject.

De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder zijn in maart 2024 overgenomen door nieuwe aandeelhouders niet die niet gelieerd zijn aan de Certitudo Groep. Na de overname van deze aandelen is de kapitaalspositie van de Beheerder versterkt.

5.4.2 Bestuur

Het Bestuur bestaat op de datum van dit Informatiememorandum nog uit:

Mark Hoedjes

Mark Hoedjes is op dagtekening van dit Informatiememorandum de Algemeen Directeur van VasteLanden. Mark is opgeleid als econoom in Amsterdam met focus op het bank en verzekeringswezen. Daarnaast heeft Mark de MRE (Master of Real Estate) opleiding afgerond alsmede de opleiding tot financieel planner. Vervolgens heeft Mark 15 jaar in diverse posities, zowel als financieel specialist, als in een rol van algemeen management, bij Westland Utrecht Hypotheekbank, ING Real Estate Finance en Bouwfonds Property Finance. Na zijn bancaire periode heeft Mark vanaf 2007 gewerkt op het gebied van investment en asset management in verschillende functies zoals onder andere in de directie van Unibail Rodamco Benelux en directeur-eigenaar bij M2 Capital Real Estate. In deze periode heeft Mark werkzaamheden uitgevoerd op het gebied van vastgoedinvesteringen, vastgoedwaarderingen, vastgoedstructurering, vastgoed asset management en ontwikkeling. Daarnaast was Mark aanspreekpunt voor investeerders over de performance van de vastgoedportfolio (Asset Under Management). Vanaf 2019 heeft Mark zich groten-deels beziggehouden met asset management, aan- en verkopen en valuation van de huidige retail portfolio van VasteLanden. Vanaf maart 2024 is Mark directeur van VasteLanden en tevens medeaandeelhouder van VasteLanden Groep B.V.

Positie financieel directeur binnen het Bestuur

Domien Smits heeft als voormalig financieel directeur VasteLanden per 1 juli 2025 verlaten. Wanneer VasteLanden, na de daartoe vereiste

goedkeuring van de AFM, een nieuwe financieel directeur heeft aangesteld, zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd in het kader van de periodieke managementrapportages.

5.4.3 Raad van Advies

De Beheerder heeft een raad van advies (RvA) ingesteld. De RvA heeft op dit moment één (1) lid, te weten:

- **Ben van der Klift:** De heer Van Der Klift is gedurende zijn carrière langdurig werkzaam geweest binnen het hogere echelon van diverse organisaties. De heer Van der Klift heeft meerdere bestuursfuncties bekleed binnen onder toezicht staande instellingen, onder andere als CFO van Arcadis N.V. en Corio N.V. Recent heeft de heer Van der Klift interim posities bekleed bij Royal Reesink B.V. en bij het Prinses Juliana Airport Sint Maarten. Momenteel bekleedt de heer Van der Klift diverse toezichthoudende functies bij organisaties van zeer uiteenlopende aard.

De RvA heeft als belangrijkste taken en bevoegdheden:

- het monitoren van de financiële als organisatorische prestaties van de Beheerder, met als belangrijk aandachtsgebied compliance;
- het monitoren van de prestaties van de vastgoedfondsen onder beheer van de Beheerder, waaronder ook dit Fonds is begrepen;
- het goedkeuren van de initiatie van nieuwe fondsen en de verkoop (van het vastgoed) van huidige fondsen onder beheer.

5.4.4 Taken en bevoegdheden Beheerder

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, de beheertaken uit te oefenen waaronder in ieder geval de volgende handelingen worden verstaan:

- a. het verzorgen van administratief, financieel, commercieel, en technisch beheer over de vastgoedbelegging(en) van het Fonds (waaronder onder andere begrepen het voorbereiden van huurovereenkomsten, het sluiten,

wijzigen en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van marktonderzoek, (het opdracht geven tot) taxaties, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen);

- b. het risicobeheer ten aanzien van het Fonds;
- c. het per boekjaar opstellen van de balans, winst- en verliesrekening met toelichting;
- d. het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- e. het opstellen van een jaarlijkse begroting;
- f. het opstellen van verkoopvoorstellen/verkoopplannen betreffende de verkoop van het Vastgoedobject;
- g. het verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds, van noodzakelijke gegevens aan de accountant van het Fonds en van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties en Certificaathouders dienen te worden verstrekt; en
- h. het optreden als vereffenaar van het Fonds, zulks voor rekening van het Fonds. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan het Fonds.
- i. het vertegenwoordigen van het Fonds als statutair bestuurder;
- j. het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ter zake van het vermogen van het Fonds; en
- k. het aanbieden van Certificaten.

5.4.5 Uitbesteding van taken van de Beheerder

Het fondsbeheer en het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door de Beheerder. De Beheerder besteedt geen beheertaken, zoals in de vorige Paragraaf beschreven, uit aan derden.

5.4.6 Aansprakelijkheid van de Beheerder

Op grond van de Fondsbeheerovereenkomst is de Beheerder tegenover het Fonds en de Certificaathouders slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook

wanneer de Beheerder de haar in het kader van de Fondsbeheerovereenkomst opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.

Ter dekking van aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder beschikt de Beheerder, conform de AIFM-Richtlijn, over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Met inachtneming van het voorgaande, voldoet de Beheerder voorts aan de minimum kapitaaleisen uit hoofde van de AIFM-Richtlijn.

5.4.7 (Potentiële) belangenconflicten

Een aantal juridische entiteiten binnen de VasteLanden groep zijn betrokken bij het Fonds en het beheer van het Fonds en het Vastgoedobject. De Beheerder heeft in dit verband de volgende (potentiële) belangenconflicten geïdentificeerd:

- VasteLanden Investment Beheer B.V. is uit hoofde van de Fondsvoorwaarden als Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Vastgoedobject. De Beheerder ontvangt een provisie voor het beheer van het Fonds. Deze beheerinkomsten dragen bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft echter ook een belang bij een optimale timing van de verkoop van het Vastgoedobject, omdat (i) de Beheerder in dat geval een Prestatievergoeding ontvangt indien het rendement uitstijgt boven het drempelrendement, en (ii) daardoor een goed totaalrendement voor de Certificaathouders kan worden gerealiseerd. Door het succesvol beheren van het Fonds en het Vastgoedobject wordt de kans op een herhaalinvestering door Certificaathouders mogelijk vergroot, waarmee de Beheerder aan een nieuwe beheerronde van één of meer nieuwe fondsinitiatieven kan beginnen. Verkoop kan dus leiden tot directe financiële baten voor de Beheerder, terwijl het langer aanhouden van de investering tot een hoger verwacht rendement voor de Certificaathouders zou kunnen leiden.
- Vier van vijf oorspronkelijke Certificaathouders van het Fonds (i.e. Verkopers) zijn direct en

of indirect aandeelhouder van VasteLanden Groep B.V. VasteLanden Groep B.V. houdt op haar beurt 100% van de uitstaande aandelen in het kapitaal van de Beheerder. De Verkopers hebben belang bij een zo hoog mogelijke koopprijs voor de Certificaten die worden verkocht aan de beleggers. Het risico van belangenverstrengeling wordt beperkt, doordat de waarde van de Certificaten in het Fonds is gebaseerd op een taxatie van het Vastgoedobject door twee onafhankelijke taxateurs. Hierdoor is de waarde van het Vastgoedobject door neutrale partijen objectief bepaald.

De kans dat de geïdentificeerde (potentiële) belangenconflicten zich in de praktijk voordoen en de Beheerder, het Fonds, of de Certificaathouders benadelen, wordt in de meeste gevallen ingeschat als klein en daarnaast ingekapseld door de juridische structuur van het Fonds en de transparante manier waarop het Fonds wordt beheerd. De Beheerder heeft de mogelijke belangenconflicten beoordeeld en is van mening dat deze voldoende worden beheerst door de genomen maatregelen.

5.5 De Bewaarder

5.5.1 Algemeen

Het Fonds en de Beheerder hebben CSC Depositary B.V. (de Bewaarder) als bewaarder in de zin van de AIFM Richtlijn van het Fonds aangewezen en zijn in dit kader de Bewaarovereenkomst aangegaan waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder zijn vastgelegd.

CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

5.5.2 Taken

In de Bewaarovereenkomst wordt de uitvoering van de taken van de Bewaarder nader omschreven. De taken van de Bewaarder, artikel 21 AIFM Richtlijn zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders moet worden bewaakt. Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de relevante wet- en regelgeving. De taken van de Bewaarder vallen uiteen in de volgende drie deelgebieden:

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds;
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds (i.e. Certificaathouders).

Indien de Bewaarovereenkomst met de Bewaarder gedurende de Looptijd eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe Bewaarder. De Bewaarovereenkomst voorziet er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe Bewaarder is aangesteld.

5.5.3 Aansprakelijkheid Bewaarder

Op grond van de AIFM Richtlijn is de Bewaarder tegenover het Fondsactiva aansprakelijk voor het verlies van in bewaarneming genomen Fondsactiva door de Bewaarder of door een derde aan wie de bewaarneming is overgedragen (delegatie). De Bewaarder is tegenover het Fonds eveneens aansprakelijk voor alle andere verliezen die het Fonds ondervindt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFM Richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

De Bewaarovereenkomst bepaalt in het kader van aansprakelijkheid van de Bewaarder in het bijzonder onder meer het volgende:

- De Bewaarder is aansprakelijk tegenover het Fonds indien zij op grond van AIFM-regelgeving aansprakelijk kan worden geacht, inclusief in het geval van verlies van financiële instrumenten (de Certificaten) als bedoel in artikel 21 lid 12 AIFM Richtlijn.
- Bij delegatie door de Bewaarder van de verplichtingen uit hoofde van de Bewaarovereenkomst aan een derde, wordt de Bewaarder niet gekweten of bevrijd van aansprakelijkheid uit hoofde van de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving en blijft zij verantwoordelijk voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving. De Bewaarder is aansprakelijk voor (niet-)nakoming of de wijze van nakoming door een gedelegeerde en deze delegatie heeft geen invloed op de verplichtingen van de Bewaarder onder de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving. Op de datum van dit Informatiememorandum heeft de Bewaarder geen taken uitbesteed.



Hoofdstuk 6

BESTAANDE CERTIFICAAT- HOUDERS (DE VERKOPERS) EN KARAKTERISTIEKEN CERTIFICATEN

6.1 Bestaande Certificaathouders (de Verkopers)

Op dagtekening van dit Informatiememorandum worden alle Aandelen door de Verkopers gehouden. Het gaat in totaal 3.641.500 Aandelen, bestaande uit 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.

Voormelde aandelen zullen door de Verkopers bij notariële akte van levering ten titel van beheer voor de Eerste Closing worden geleverd aan het Administratiekantoor. Bij de levering van de aandelen aan het Administratiekantoor ten titel van beheer zal het Administratiekantoor hiervoor een corresponderend aantal Certificaten aan de Verkopers uitgeven.

De Beheerder is voornemens alle Certificaten per de Eerste Closing te plaatsen. Indien niet alle Certificaten worden geplaatst bij de Eerste Closing, worden de resterende Certificaten opnieuw aangeboden, en zal er een Opvolgende Closing plaatsvinden, indien beleggers op de resterende Certificaten inschrijven, hetgeen nader wordt toegelicht in paragraaf 9.1.

6.2 Karakteristieken Certificaten

6.2.1 Uitgifte en registratie (Register van Certificaathouders)

Het Administratiekantoor zal voor elk door haar gehouden Aandeel één (1) Certificaat uitgeven. De Certificaten worden gecreëerd onder en worden beheerst door Nederlands recht. Certificaten luiden op naam. Iedere Certificaat zal corresponderen met het Aandeel waarvoor het is uitgegeven. Er worden door het Administratiekantoor geen certificaatbewijzen uitgegeven.

Het Register van Certificaathouders wordt op kantoor van het Administratiekantoor door haar bestuur opgesteld en bijgehouden, waarin de namen en (e-mail)adressen van de Certificaathouders en het soort en de nummering van de Certificaten worden ingeschreven. De Beheerder is te allen tijde bevoegd het Register van Certificaathouders in te zien en daarvan uittreksels te krijgen. Een Certificaathouder kan slechts zijn/haar eigen inschrijving in het Register van Certificaathouders inzien en daarvan tegen kostprijs een uittreksel verkrijgen.

6.2.2 Rechten verbonden aan Certificaten

Recht op dividenden en eventuele overige uitkeringen

Het belangrijkste recht verbonden aan de Certificaten betreft het recht op dividenden die worden uitgekeerd op de Aandelen en eventuele overige uitkeringen. Het Administratiekantoor ontvangt deze dividenden en andere uitkeringen en zal elk dividend of andere uitkering na ontvangst direct overeenkomstig beschikbaar stellen op de Certificaten (en daarmee aan de Certificaathouders).

Bij de berekening van het bedrag dat op ieder Aandeel zal worden uitgekeerd wordt het aantal door een aandeelhouder gehouden Aandelen in aanmerking genomen. Dit betekent dat een Certificaathouder recht heeft op dividend en eventuele overige uitkeringen naar rato van het aantal Certificaten die hij of zij houdt, en derhalve ongeacht het soort Certificaten.

Bedragen in dit verband zullen door het Administratiekantoor worden uitbetaald door overmaking naar de van tijd tot tijd door betreffende Certificaathouder aan het Administratiekantoor opgegeven en in naam van deze Certificaathouder aangehouden bankrekening.

In het geval van ontbinding van het Fonds zullen eventuele slotuitkeringen op de door het Administratiekantoor geadministreerde Aandelen overeenkomstig op de Certificaten beschikbaar worden gesteld (waarbij de Certificaten automatisch komen te vervallen).

De rechten die een Certificaathouder heeft tegenover het Administratiekantoor ter zake een dividenduitkering uit hoofde van het bezit van Certificaten of een andere uitkering vervallen na vijf (5) jaar, te rekenen na de aanvang van de tweede dag waarop het dividend of andere uitkering opeisbaar is geworden.

Dividenduitkering in Aandelen (stockdividend)

Indien en voor zover dividenduitkering door het Fonds zal worden uitgekeerd in Aandelen (zogenoemd stockdividend), zal het Administratiekantoor deze nieuwe Aandelen verkrijgen en deze ten titel van beheer houden en aan Certificaathouders met die Aandelen corresponderende Certificaten uitgeven.

Als het Administratiekantoor nieuwe aandelen verwerft als gevolg van een dividenduitkering en één of meer van de met die Aandelen corresponderende Certificaten aan meerdere Certificaathouders, ieder voor een onverdeeld gedeelte, toekomen ten gevolge van de onderlinge verhouding van het aantal Certificaten dat iedere Certificaathouder bezit, zal toewijzing van dat Certificaat of die Certificaten geschieden bij loting, te regelen en te houden door het bestuur van het Administratiekantoor.

Voorkeursrecht Aandelen

Als bij uitgifte van Aandelen door het Fonds voorkeursrechten worden toegekend aan de aandeelhouder(s), dan stelt het Administratiekantoor de betreffende Certificaathouders in de gelegenheid dienovereenkomstig een voorkeursrecht op Certificaten uit te oefenen. Het Administratiekantoor maakt vervolgens van haar voorkeursrecht als aandeelhouder gebruik in dezelfde verhouding als de betreffende Certificaathouders gebruik hebben gemaakt van de hun dienovereenkomstig toegekende rechten.

Bij toekenning van zodanige voorkeursrechten zoals hiervoor beschreven zal het bestuur van het Administratiekantoor de betreffende Certificaathouders mededelen welke bedragen, benodigd voor de inschrijving, onder het Administratiekantoor dienen te worden gestort en voor welke datum deze storting plaats dient te vinden. Als een Certificaathouder de bedragen tijdig heeft gestort, zal het Administratiekantoor na verkrijging van de Aandelen, deze

Aandelen ten titel van beheer houden en aan de Certificaathouder met die Aandelen corresponderende Certificaten uitreiken.

Conversierecht

Overeenkomstig de statuten van het Fonds kunnen op verzoek van het Administratiekantoor als houder van Aandelen (i) Aandelen A worden geconverteerd in Aandelen B en (ii) Aandelen B worden geconverteerd in Aandelen A. De Certificaten corresponderend met de betreffende Aandelen worden overeenkomstig geconverteerd.

In het geval dat een verplichting bestaat tot het doen van een (aanvullende) storting op de Aandelen B als gevolg van de conversieverhouding, zal deze (aanvullende) storting voor zover mogelijk worden voldaan uit de (algemene) agioreserve.

In het geval dat de conversie een kapitaalvermindering tot gevolg heeft, zal er geen verplichting zijn tot terugbetaling, maar wordt het bedrag waarmee het kapitaal wordt verminderd, toegevoegd aan de agioreserve.

Iedere Certificaathouder kan schriftelijk een verzoek indienen bij het bestuur van het Administratiekantoor tot conversie van (een van) de door haar gehouden Certificaten. Het Administratiekantoor is verplicht om ter uitvoering van het verzoek van de Certificaathouder een verzoek tot conversie van de onderliggende Aandelen in te dienen bij het bestuur van het Fonds.

Geen vergaderrecht

Vergaderrecht betreft het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de Algemene Vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren. Dit vergaderrecht komt op grond van de statuten van het Fonds niet toe aan de Certificaathouders.

Geen recht op inkoop

Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om Certificaten op verzoek van een Certificaathouder in te kopen.

Stemrecht

Elk Certificaat geeft in de Vergadering van Certificaathouders recht op het uitbrengen van evenveel

stemmen als waartoe het onderliggende Aandeel recht geeft in de Algemene Vergadering.

6.2.3 Uitoefening van rechten verbonden aan de Aandelen

Het Administratiekantoor oefent alle rechten uit die zijn verbonden aan de Aandelen die zij in beheer houdt. Hierbij handelt het Administratiekantoor naar eigen inzicht. Zo besluit het bestuur van het Administratiekantoor bijvoorbeeld over de wijze waarop in de Algemene Vergadering op de Aandelen een stem wordt uitgebracht.

6.2.4 Vervreemding en bezwaring Aandelen

Vervreemding Aandelen

Het Administratiekantoor mag de door haar gehouden Aandelen niet overdragen, behoudens in de volgende gevallen:

- (a) bij overdracht van de Aandelen aan de Certificaathouder door gehele of gedeeltelijke decertificering van de Aandelen;
- (b) bij overdracht van de Aandelen aan een ander dan de Certificaathouder tegen onmiddellijke uitkering van de opbrengst aan die Certificaathouder. De Aandelen kunnen in dit geval zonder instemming van de Certificaathouder worden vervreemd. De met de Aandelen corresponderende Certificaten vervallen zodra de gehele opbrengst ter beschikking van de Certificaathouder is gesteld.

Geen bezwaring Aandelen

Het Administratiekantoor mag geen pandrecht of vruchtgebruik op de Aandelen vestigen of enige andere wijze bezwaren.

6.2.5 Verhandelbaarheid Certificaten

De Certificaten zijn overdraagbaar. Overdracht hiervan vindt plaats door een akte van levering (cessie) en mededeling van de levering aan het Administratiekantoor. Deze mededeling kan zowel door de vervreemder als de verkrijger worden gedaan.

Voor de overdracht van Certificaten is de voorafgaande schriftelijke goedkeuring vereist van het Bestuur. De goedkeuringsprocedure voor de

overdracht van Aandelen zoals opgenomen in de statuten van het Fonds geldt op grond van de Administratievoorwaarden ook voor de overdracht van Certificaten. Deze goedkeuringsprocedure is als volgt:

- (i) Het Bestuur neemt binnen dertig (30) dagen nadat de Certificaathouder het verzoek om goedkeuring heeft gedaan, een besluit op dat verzoek. Indien het Bestuur dat niet doet, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.
- (ii) De goedkeuring wordt eveneens geacht te zijn verleend, indien het Bestuur niet gelijktijdig met de weigering van de goedkeuring aan de Certificaathouder opgave doet van één of meer door haar aangewezen gegadigden die bereid zijn de over te dragen Certificaten tegen contante betaling te kopen, voor een prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van het hierna onder het kopje 'prijsbepaling' bepaalde.
- (iii) De overdracht van de Certificaten moet plaatsvinden binnen drie (3) maanden nadat de goedkeuring door het Bestuur is verleend of wordt geacht te zijn verleend.

Prijsbepaling

De Certificaathouder en de aangewezen gegadigde(n) stellen in onderling overleg de prijs van de Certificaten vast. Als zij geen overeenstemming bereiken over de prijs, wordt deze vastgesteld door een onafhankelijke deskundige die in onderling overleg wordt aangewezen door het Bestuur en de Certificaathouder. Als het Bestuur en de Certificaathouder geen overeenstemming bereiken over deze aanwijzing, dan wordt de onafhankelijke deskundige aangewezen door het bestuur van de Vereniging Nederlands Instituut voor Register Valuators (NiRV).

Vanaf het moment dat de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde prijs is meegedeeld aan de Certificaathouder, is hij gedurende één (1) maand vrij te beslissen of hij zijn Certificaten aan de gegadigde(n) zal overdragen.

6.2.6 Decertificering

Certificaathouders zijn niet gerechtigd decertificering te verlangen van de Aandelen waarvoor aan hen Certificaten zijn uitgegeven.

Het bestuur van het Administratiekantoor kan tot gehele of gedeeltelijke decertificering van de Aandelen besluiten. Indien het bestuur van het Administratiekantoor daartoe besluit, zal deze decertificering zo plaatsvinden dat de door het Administratiekantoor geadmistreerde Aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden geleverd aan de betreffende Certificaathouders die daartoe gerechtigd zijn, waarmee de Certificaten gehouden door deze Certificaathouders vervallen.

6.2.7 Gelijke en billijke behandeling van Certificaathouders

Uitgangspunt

Certificaathouders kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Certificaathouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Certificaathouders wordt verder gewaarborgd door de Fondsvoorwaarden en het juridisch en toezichtrechtelijk kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent.

De Beheerder zal toezien op de naleving van regels die een gelijke behandeling van beleggers waarborgen. Daartoe heeft de Beheerder onder meer de volgende maatregelen genomen dan wel vastgelegd in de Fondsvoorwaarden:

- a. Ingevolge artikel 4.1 van de statuten van het Fonds en artikel 8.4 van de Administratievoorwaarden zijn alle Certificaathouders bij een (dividend)uitkering door het Fonds hiertoe indirect (via het Administratiekantoor) gerechtigd naar verhouding van het aantal door hen gehouden Certificaten;
- b. Ingevolge artikel 10.2.4 van de statuten van het Fonds en artikel 8.4.6 van de Administratievoorwaarden zijn alle Certificaathouders bij ontbinding van het Fonds indirect (via het Administratiekantoor) gerechtigd tot de liquidatieopbrengst naar verhouding van het aantal door hen gehouden Certificaten;
- c. De Beheerder identificeert, mitigeert, beheerst en/of informeert (potentiële) belangenconflicten. Hiermee tracht de Beheerder te vermijden dan aan de Beheerder gelieerde personen kunnen participeren in

het Fonds met een mogelijk ongelijke behandeling van Certificaathouders tot gevolg. Meer informatie over (potentiële) belangenconflicten is te vinden in Paragraaf 5.4.7;

- d. De Beheerder verplicht zichzelf steeds zoveel mogelijk in het belang te handelen van de Certificaathouders en alle Certificaathouders op gelijke en gelijktijdige wijze regelmatig en voldoende informeren over voor Certificaathouders relevante informatie en ontwikkeling met betrekking tot het Fonds. Dit is nader toegelicht in Hoofdstuk 12.

De billijke behandeling van Certificaathouders wordt gewaarborgd door tijdige en adequate informatieverstrekking (zoals beschreven in Hoofdstuk 12) en door interne procedures en maatregelen van de Beheerder (waaronder bijvoorbeeld haar selectie- en allocatiebeleid en belangenconflictenbeleid), alsmede haar klachtenregeling (te downloaden via de dataroom van het Fonds).



Hoofdstuk 7

RISICOFACTOREN

7.1 Algemeen

Beleggers die overwegen om te beleggen in de Certificaten worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. In het bijzonder de in dit Hoofdstuk 7 weergegeven risico-factoren dienen zorgvuldig in overweging te worden genomen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Certificaten. Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor beleggingen in de Certificaten. Iedere belegger die mogelijk van plan is om te beleggen in Certificaten wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen voordat hij/zij een beleggingsbeslissing neemt.

De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds respectievelijk het Administratiekantoor en daarmee de waarde van de Certificaten negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat Certificaathouders (een deel van) hun inleg verliezen.

De continuïteit van het Fonds respectievelijk het Administratiekantoor is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan, in het bijzonder door het Fonds maar ook door het Administratiekantoor. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend van aard. Andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Beheerder op dit moment van minder (materieel) belang acht, kunnen mogelijk

de financiële positie van het Fonds respectievelijk het Administratiekantoor, en daarmee de waarde van de Certificaten, in de toekomst alsnog negatief beïnvloeden. In dit hoofdstuk worden alleen de risico's beschreven die naar de mening van de Beheerder op dagtekening van dit Informatiememorandum materieel van aard zijn ten aanzien van het beleggen in de Certificaten. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn. Er kunnen daarnaast risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn, maar die op een later moment, achteraf bezien toch materieel waren. Voor ieder in dit Hoofdstuk beschreven risico wordt weergegeven of het risico 'laag', 'gemiddeld' of 'hoog' wordt ingeschat.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de waarde van de Certificaten en het eventuele rendement daarop volledig afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de Aandelen. Dit betekent dat waardevermindering of eventueel volledige waardeverlies van de Aandelen erin resulteert dat ook de Certificaten in waarde verminderen of hun waarde zelfs volledig kunnen verliezen. Waar in dit Hoofdstuk eventuele financiële consequenties voor het Fonds worden beschreven als gevolg van het intreden van één of meer risico's, heeft die ook consequenties voor de Certificaten omdat het rendement op en waardeontwikkeling van de Certificaten een resultante is van het rendement op en waardeontwikkeling van de Aandelen die door het Administratiekantoor (in hoedanigheid van aandeelhouder van het Fonds) zijn gecertificeerd.

De in dit hoofdstuk genoemde risico's worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- risico's verbonden aan het Fonds respectievelijk het Administratiekantoor en haar operationele activiteiten (Paragraaf 7.2);
- risico's verbonden aan het Vastgoedobject (Paragraaf 7.3);
- risico's verbonden aan de Certificaten en Aandelen (Paragraaf 7.4);

- duurzaamheidsrisico's (Paragraaf 7.5);
- overige risico's (Paragraaf 7.6); en
- factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan Certificaten verbonden marktrisico in te schatten (Paragraaf 7.7).

7.2 Risico's verbonden aan het Fonds c.q. het Administratiekantoor en haar operationele activiteiten

Debiteurenrisico (hoog risico – aangezien sprake van 4 huurders, bij 1 slechte debiteur kan het een materieel effect hebben)

Het kan voorkomen dat debiteuren van het Fonds hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de uiteindelijke opbrengsten van het Fonds minder zullen zijn dan geprognosticeerd. Zoals elke onderneming, loopt het Fonds het risico dat een tegenpartij in een situatie komt te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van één of meer insolvable tegenpartijen. Het Vastgoedobject is verhuurd aan vier huurders. Daarmee kan bijvoorbeeld niet betalen door één van de vier huurders van huurpenningen een materiële impact hebben op de liquiditeitspositie van het Fonds. Zo kunnen sterk stijgende energieprijzen, die worden gedragen door de huurders, bijvoorbeeld een indirect risico vormen op het moment dat deze energiekosten zodanig stijgen dat dit gevolgen kan hebben voor één of meer huurders om aan diens huurverplichtingen tegenover het Fonds te voldoen. Stijgende energieprijzen vormen daarmee een indirect risico voor het Fonds die zich kunnen manifesteren via het debiteurenrisico. Niet-nakoming (dan wel niet juiste of volledige nakoming) door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds raakt direct dan wel indirect de financiële positie van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Certificaathouders in het meest ongunstige scenario (een deel van) hun inleg op de Certificaten verliezen.

Marktrisico (gemiddeld risico)

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische

klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het onroerend goed op zowel de markt van koop en verkoop als op de verhuurmarkt. Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van het Vastgoedobject dalen, hetgeen een negatief effect kan of zal hebben op de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan ertoe leiden dat de Certificaten minder renderen en in een ongunstig geval kunnen leiden tot waarde-daling van de Certificaten.

Rendementsrisico (gemiddeld risico)

Dit betreft het risico van een verminderd rendement op het door de Certificaathouders in het Fonds geïnvesteerde vermogen, hoofdzakelijk door waardeschommelingen van het Vastgoedobject en/of fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van het Vastgoedobject. Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas definitief vast op het verkoopmoment van het Vastgoedobject. Door een veelheid aan omstandigheden, bijvoorbeeld door het zich manifesteren van bepaalde (markt)risico's (zie onder meer het vorige risicofactor), kunnen de rendementen van het Fonds zich minder goed ontwikkelen dan vooraf geprognosticeerd. Er bestaat dan ook geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen door het Fonds worden gehaald.

Liquiditeitsrisico (gemiddeld risico)

Bij tegenvallers in de exploitatie van het Vastgoedobject die groter zijn dan de liquiditeitsreserve die het Fonds aanhoudt kan een tekort aan liquide middelen ontstaan. Een liquiditeitstekort kan dan tot het gevolg hebben dat het Fonds niet langer in staat is aan haar lopende financiële verplichtingen te voldoen. Het intrede van een dergelijke situatie kan, al dan niet op termijn, gevolgen hebben voor de continuïteit van het Fonds omdat liquiditeitstekorten in het meest ongunstige geval ook kunnen leiden tot insolventie respectievelijk faillissement. Afhankelijk van de mate waarin en de wijze waarop het liquiditeitsrisico manifesteert, kan het intreden van dit risico ertoe leiden dat Certificaten minder renderen dan vooraf

is geprognosticeerd. De Certificaten kunnen ook in waarde kunnen dalen of, in het meest ongunstige geval, zelfs waardeloos worden.

Looptijdrisico (gemiddeld risico)

De Looptijd van het Fonds is onbepaald. De feitelijke Looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte Looptijd van circa tien (10) jaar. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek over te gaan tot inkoop. Het Fonds kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling. De onbeperkte Looptijd van het Fonds in combinatie met het closed-end karakter kan ertoe leiden dat een Certificaathouder langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Het gevolg hiervan kan zijn dat een Certificaathouder niet op een geschikt moment over de in de Certificaten geïnvesteerde gelden kan beschikken en deze bijvoorbeeld niet kan herbeleggen op een door de Certificaathouder beoogde en gewenste wijze. Ook kunnen zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voordoen die een negatieve impact zullen hebben op de waarde van de Certificaten, met als gevolg dat deze uiteindelijk minder goed blijken te renderen dan wanneer de het Fonds eerder zou zijn ontbonden en vereffend (en als gevolg daarvan de resterende inleg en rendement op de Certificaten eerder zou zijn (terug)betaald).

Kostenrisico (gemiddeld risico)

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name het Vastgoedobject (bijvoorbeeld kosten met betrekking tot een hypothecaire lening of herfinanciering daarvan of het onderhoud) in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Voor wat betreft het onderhoud heeft de Beheerder een MJOP opgesteld. Hiermee zijn de te verwachten investeringen in het pand en bijhorende onderhoudskosten opge-

nomen in de liquiditeitsprognose. De rente en aflossing op de hypothecaire lening zijn voor een periode van vijf jaar gefixeerd.

Herfinancieringsrisico (laag risico)

Gedurende de Looptijd kan het voorkomen dat het Vastgoedobject moet worden geherfinancierd. Bij een dergelijke herfinanciering ontstaat het risico dat het Fonds de Financiering niet (tijdig) kan herfinancieren dan wel dat deze Financiering alleen kan worden verlengd tegen (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, dan dient financiering op andere wijze te worden aangetrokken of tegen de alsdan (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Het kan ook voorkomen dat deze herfinanciering niet past voor het Fonds, waardoor zij zich in plaats van herfinanciering bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van het te herfinancieren Vastgoedobject over te gaan. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet, zal dit leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de verkoopopbrengsten van het Vastgoedobject ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen dan verwacht c.q. geprognosticeerd. Een dergelijk scenario kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

Risico van afhankelijk van de Beheerder (laag risico)

Te behalen beleggingsrendementen zijn mede afhankelijk van een succesvol portefeuille- en risico-beheer van de Beheerder en haar vermogen om het Fonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen zoals die zijn neergelegd in de Fonds-beheerovereenkomst. Het verlies van één of meer van haar directeurs (en/of andere sleutelfiguren) kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen om het Fonds naar behoren te beheren. Indien de Beheerder wegvalt, bijvoorbeeld in het geval van faillissement, kan dit ook van negatieve invloed zijn op het adequate beheer van het Fonds. Het intreden van één van deze situaties kan (al dan niet op termijn) negatieve gevolgen hebben op de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.3 Risico's verbonden aan het Vastgoedobject

Leegstandsrisico (hoog risico)

Indien een huurovereenkomst met een Huurder eindigt en geen verlenging van de huurtermijn is overeengekomen (of als (nog) geen nieuwe huurder is gevonden), kan dit leiden tot (frictie) leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten van het Vastgoedobject, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, kan dit, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Dit kan gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Certificaathouders (een deel van) hun inleg op de Certificaten verliezen.

Huurdersrisico (gemiddeld tot hoog risico – ook gezien er maar 4 huurders zijn)

De Huurders zijn de belangrijkste factor die de waarde van het Vastgoedobject bepalen en zijn tevens bepalend voor het realiseren van het exploitatie-resultaatvermogen. Het Huurdersrisico kan zich in het bijzonder op verschillende manieren manifesteren. Allereerst kan het zijn dat de Huurders hun verplichtingen onder de huurovereenkomst niet, of slechts gedeeltelijk nakomen (zie in dit verband ook het Debiteurenrisico). Ten tweede is er een risico dat Huurders hun huurovereenkomst niet verlengen en dat geen (passende) nieuwe huurders kunnen worden gecontracteerd. Dit risico is verder beschreven onder Leegstandsrisico. Ten derde bestaat de mogelijkheid dat de huurprijzen dalen en dat bij een eventuele verlenging van een huurcontract dan wel het aangaan van een nieuw huurcontract met bijvoorbeeld een nieuwe huurder (substantieel) lagere huurprijzen worden overeengekomen. Het intreden van één of meer van deze situaties kan, al dan niet op termijn, gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Certificaathouders (een deel van) hun inleg op de Certificaten verliezen.

Waardedalingsrisico (gemiddeld risico)

Het Vastgoedobject is getaxeerd door een deskundige. De deskundige bepaalt de marktwaarde van het Vastgoedobject in verhuurde staat. Als gevolg van marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkeling daarvan kan de waarde van het Vastgoedobject dalen of door onvoorziene schade verminderen/tenietgaan. Als het Fonds vervolgens overgaat tot verkoop van het Vastgoedobject kan dit resulteren in een lagere verkoopopbrengst dan van tevoren geprognosticeerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de financiële resultaten van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat Certificaten minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd. De Certificaten kunnen ook in waarde kunnen dalen of, in het meest ongunstige geval, zelfs waardeloos worden.

Bestemmingsrisico (laag risico)

Het bedrijfsverzamelobject is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Doornkade", dat op 26 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Conform dit bestemmingsplan is aan het perceel waarop het object is gesitueerd de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend, met als specifieke functieaanduiding: 'bedrijven tot en met categorie 4' zoals gedefinieerd in de van toepassing zijnde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de aangeduide milieucategorieën. Daarnaast zijn onder voorwaarden ook ondersteunende kantoorfuncties toegestaan. De planregels bepalen expliciet dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Wel is het toegestaan dat bedrijven op het perceel een kantoorruimte in gebruik hebben, mits deze kantoorfunctie ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de primaire bedrijfsactiviteiten. Hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, tot een absoluut maximum van 2.000 m², gebruikt mag worden ten behoeve van deze ondersteunende kantoorfunctie.

De begripsbepalingen in het bestemmingsplan specificeren verder dat onder een 'bedrijf' wordt verstaan: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen,

dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitsluiting van aan huis verbonden beroepen. Een 'kantoor' wordt gedefinieerd als een inrichting waar bedrijfsmatig diensten worden verleend, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen.

Het object is op het moment van schrijven verhuurd aan vier verschillende huurders:

1. Koninklijke Fabrik Inventum B.V.
2. Markant Nederland B.V.
3. MB-ALL B.V.
4. Zorg Diensten Groep B.V.

Op 31 maart 2025 heeft de Gemeente Houten, vertegenwoordigd door de beleidsmedewerker economische zaken / gebiedsmanager werkgebieden, per e-mail een globale toetsing uitgevoerd op basis van de aard van de activiteiten van voornoemde huurders. In deze correspondentie is bevestigd aan de Beheerder dat de activiteiten van huurders 3 (MB-ALL B.V.) en 4 (Zorg Diensten Groep B.V.) kwalificeren als het bedrijfsmatig verlenen van diensten, hetgeen valt onder de definitie van een 'bedrijf' in het bestemmingsplan. Voor huurder 1 (Koninklijke Fabrik Inventum B.V.) geldt dat de onderzoeksactiviteiten worden aangemerkt als bedrijfsmatig, hetgeen eveneens in overeenstemming is met het planologisch regime. Ten aanzien van huurder 2 (Markant Nederland B.V.) is door de gemeente bevestigd dat de aanwezigheid van een showroom op deze locatie passend is binnen de bestemming en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De gemeente Houten kan optreden als geconstateerd wordt dat het gehuurde in strijd wordt gebruikt met het bestemmingsplan. De kan onder andere middels het opleggen van een herstelplan of het opleggen van een dwangsom. Een belangrijke aanname bij de externe taxatie van het Vastgoedobject is de markthuur gebaseerd op de bestemming. Het bestemmingsrisico verband houdende met de waardering van het Vastgoedobject wordt als laag ingeschat door de Beheerder.

Naar beste inschatting van de Beheerder en op basis van voorgenoemde overwegingen schat de Beheerder het risico dat er niet zou worden voldaan aan het bestemmingsplan als 'laag' in.

Onderhoudsrisico (gemiddeld risico)

Het Vastgoedobject zal doorlopend worden onderhouden, zodat de waarde daarvan behouden blijft. Het Fonds heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van het Vastgoedobject en met deze onderhoudskosten in haar financiële prognoses rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen) of door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Fonds liggen, denk hierbij bijvoorbeeld aan snel stijgende materiaalkosten, voorkomen dat de kosten voor onderhoud van het Vastgoedobject (aanzienlijk) hoger uitvalt dan geprognosticeerd. Dit raakt de financiële positie van het Fonds in negatieve zin. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Certificaten minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd dan wel (substantieel) minder waard worden.

Niet-verzekerbare risico's (gemiddeld risico)

Belangrijke vastgoedobject-gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade evenals aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van het Vastgoedobject. Voor zover mogelijk zijn deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming, aardbeving, vulkaanuitbarstingen of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

Schaderisico (laag risico)

Belangrijke Vastgoedobject-gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade evenals aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van het Vastgoedobject. Voor zover mogelijk zijn deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn

uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming, aardbeving, vulkanische uitbarstingen of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Certificaten minder renderen dan vooraf is geprognoseerd dan wel (substantieel) minder waard worden.

7.4 Risico's verbonden aan de Certificaten en Onderliggende Aandelen

Beperkte verhandelbaarheidsrisico (hoog risico)

De Certificaten zijn illiquide van aard. De Certificaten worden immers niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Certificaten worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Certificaten verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid beperkt. Daarnaast dienen de voorwaarden die verbonden zijn aan overdracht van Certificaten in aanmerking te worden genomen, aangezien dit gevolgen heeft voor de wijze waarop en de mate waarin Certificaten overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Zo is voor de overdracht van Certificaten voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur vereist, waarbij een goedkeuringsprocedure in acht moet worden genomen (zie hiervoor Paragraaf 6.2.5). Door verschillende omstandigheden zoals hiervoor omschreven bestaat het risico dat de Certificaten niet, dan wel beperkt overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Dit kan tot gevolg hebben dat een Certificaathouder de door hem/haar gehouden Certificaten niet op het door hem/haar gewenste moment kan verkopen en daardoor niet te gelde (liquide) kan maken.

Waarderingsrisico (laag risico)

Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd de waarde van de Certificaten niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Certificaten wordt gevormd en verder geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Certificaten plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebepaling

plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Certificaten, een waarde aan de Certificaten wordt toegekend die niet reëel is. Dit kan erin resulteren dat (bij overdracht van Certificaten) de Certificaten niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat er geen andere (rechts-)persoon is die de Certificaten wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan. De illiquiditeit van de Certificaten kan daarbij een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

7.5 Duurzaamheidsrisico's

Algemeen duurzaamheidsrisico (laag risico)

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van het Vastgoedobject. Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Mogelijke klimaatverandering kan leiden tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, waardoor het risico bestaat dat het Vastgoedobject schade oploopt. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar type vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzame (bijvoorbeeld energiezuinigere) gebouwen stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame gebouwen. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame gebouwen dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van het Vastgoedobject. Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan het Vastgoedobject te maken om te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) kopers. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Overstromingsrisico (laag risico)

Overstromingsrisico wordt veroorzaakt door toenemende hevige regenval, zeespiegelstijging en verouderde waterafvoersystemen. Dit kan leiden tot

schade aan het Vastgoedobject, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhouds- en herstellingskosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van het Vastgoedobject. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van het Vastgoedobject en het rendement van het Fonds.

7.6 Overige risico's

Belangenconflictenrisico (gemiddeld risico)

Aan de zijde van de Beheerder kunnen zich (potentiële) belangenconflicten voordoen. In Paragraaf 5.4.7 zijn verschillende mogelijke belangenconflicten verder beschreven. De Beheerder is zich bewust van deze potentiële belangenconflicten en heeft hierbij beschreven welke maatregelen zijn dan wel worden genomen. Na de publicatie van dit Informatiememorandum kunnen zich mogelijk nog andere (potentiële) belangenconflicten voordoen die op dagtekening van dit Informatiememorandum nog niet bekend en/of voorzienbaar waren. Op het moment dat één of meer belangenconflicten zich voordoen, kan dit een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Certificaten.

Politieke risico's (gemiddeld risico)

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's (zoals oorlog of spanningen in de toeleveringsketen). Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

Fiscale risico's (gemiddeld risico)

Voor het meerjarige karakter van de investering in Certificaten is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en het eventuele rendement op Certificaten (als afgeleide van de Onderliggende Aandelen) onzeker. Er kunnen zich fiscale wetswijzigingen voordoen die ongunstig voor het Fonds of Certificaathouders uitpakken. Vanuit fiscaal perspectief wordt specifiek gewezen op de volgende (mogelijke) wijzigingen en risico's:

- Naar verwachting zal het huidige forfaitaire box 3-systeem worden gewijzigd in een systeem dat meer aansluit bij een heffing over het daadwerkelijke rendement in plaats van een forfaitair rendement. In dit kader heeft de staatssecretaris van Financiën op 19 mei 2025 het wetsvoorstel 'Wet werkelijk rendement box 3' aangeboden aan de Tweede Kamer. Beoogde ingangsdatum van deze wet is 1 januari 2028.
- De rentelasten op het niveau van het Fonds kunnen op grond van, onder andere, de generieke renteaftrekbeperking in aftrek worden beperkt. De renteaftrek is door toepassing van deze regeling in principe afhankelijk van de hoogte van de fiscale EBITDA. Op dit moment kent deze regeling echter een franchise van EUR 1 miljoen, waardoor het rentesaldo tot en met EUR 1 miljoen in aftrek kan worden gebracht ongeacht de hoogte van de fiscale EBIDA. De Tweede Kamer heeft echter een motie aangenomen om inzichtelijk te maken welke antimisbruikbepalingen er in andere landen worden gehanteerd bij vergelijkbare renteaftrekbeperkingen. Eventuele toekomstige antimisbruikbepalingen kunnen ook gevolgen hebben voor de renteaftrek op het niveau van het Fonds.

Het intreden van een fiscaal risico kan, afhankelijk van de wijze waarop dat plaatsvindt, negatieve gevolgen hebben voor een eventueel rendement op en waarde van de Certificaten.

Rechtszaakrisico (laag risico)

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

7.7 Factoren die van wezenlijk belang zijn om het aan Certificaten verbonden marktrisico in te schatten

Certificaten zijn niet voor alle beleggers een geschikte investering. Iedere potentiële belegger in Certificaten moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden. Meer in het bijzonder dient iedere potentiële belegger in Certificaten onder meer:

- over voldoende kennis en ervaring van beleggen in deelnemingsrechten en de markt van commercieel vastgoed te beschikken om de Certificaten, de daaraan verbonden voor- en nadelen en de informatie die (door middel van verwijzing) in dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen) is opgenomen op waarde te kunnen beoordelen;
- de voorwaarden bij de Certificaten volledig te begrijpen;
- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in de Certificaten te kunnen beoordelen en in dit verband mogelijke scenario's te kunnen vaststellen in relatie tot economische en andere factoren die een dergelijke belegging kunnen beïnvloeden, evenals de invloed hiervan op zijn/haar totale beleggingsportefeuille, of zich hierbij te laten adviseren door een vergunninghoudende vermogensbeheerder; en
- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in de Certificaten, waaronder begrepen de gevolgen van het intreden van risico's verband houdende met zijn belegging, waarbij deze – in het ergste geval – zijn/haar inleg en opvorderbaar, maar niet uitgekeerd, rendement volledig kan kwijtraken.



Hoofdstuk 8

FINANCIËLE INFORMATIE

8.1 Algemeen

Dit Hoofdstuk bevat prognoses. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in dit Hoofdstuk op dagtekening van dit Informatiememorandum geprognosticeerde kosten en opbrengsten. De in dit Hoofdstuk opgenomen begroting is uitsluitend illustratief van aard en is niet van assurance voorzien door een (register)accountant.

Het doel van het Fonds is het samenvoegen van inleg van de beleggers ter gezamenlijke en direct beleggen in het Vastgoedobject. Iedere Certificaathouder deelt pro rata in het resultaat van het Fonds. De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd. De uiteindelijke Looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van de Fondsactiva. Goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders is vereist voor besluiten die strekken tot de verkoop van het Vastgoedobject. Voor de berekening van de rendementsprognose in dit Hoofdstuk is ervan uitgegaan dat het Vastgoedobject na tien (10) jaar, te rekenen vanaf het moment van eigendomsverkrijging, wordt verkocht.

Dit Hoofdstuk dient als volgt te worden gelezen. In Paragraaf 8.2 wordt de kosten- en vergoedingenstructuur omschreven hoe dit op het niveau van het Fonds eruit ziet. In de daarop volgende Paragrafen (vanaf Paragraaf 8.3 en verder) is informatie opgenomen die wordt gepresenteerd vanuit het Vastgoedobject dat direct door het Fonds zal worden gehouden. Deze leeswijzer dient bij het lezen van dit Hoofdstuk in acht te worden genomen.

Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde vergoedingen exclusief btw. Voor zover wordt uitgegaan van een btw-vrijstelling bij de aan het Fonds in rekening gebrachte bedragen en later blijkt dat geen vrijstelling van toepassing is, zal alsnog btw in rekening worden gebracht aan het Fonds.

8.2 Vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds en de Beheerder

Het Fonds investeert direct in het Vastgoedobject. De vergoedingen die rechtstreeks ten laste komen van het Fonds en de Certificaathouders, en daarmee van invloed zijn op het uiteindelijke rendement van Certificaathouders op de door hen gehouden Certificaten, worden in deze Paragraaf verder opgesomd.

8.2.1 Kosten- en vergoedingenstructuur van het Fonds

De volgende vergoedingen komen ten laste van het Fonds:

- a) Vergoeding voor de Bewaarder: de verwachte vaste jaarlijkse vergoeding voor de Bewaarder bedraagt EUR 7.500,-. Daarnaast brengt de Bewaarder eenmalige opstartkosten in rekening aan het Fonds die naar verwachting EUR 3.000,- bedragen. In het exploitatiemodel vormen deze kosten onderdeel van de Externe fondskosten (zoals hierna in Paragraaf 8.2.2 genoemd).
- b) Fondsbeheervergoeding: de Beheerder ontvangt ieder jaar een Beheervergoeding. Dit is een vergoeding voor het beheer en administratie van het Fonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals de contacten met de bank, de Bewaarder, de financiële- en investeerdersadministratie en de contacten met de Certificaathouders. In het exploitatiemodel zoals opgenomen in Paragraaf 8.5 wordt de Beheervergoeding aangeduid als Fondsbeheervergoeding.

De jaarlijkse Beheervergoeding bedraagt 2,0% van de jaarlijks gerealiseerde huuropbrengsten van het Vastgoedobject. Indien sprake is van leegstand ontvangt de Beheerder een percentage van 2,0% over de

markthuurwaarde van de leegstand, die wordt bepaald aan de hand van het alsdan meest recente beschikbare taxatierapport van het Vastgoedobject. De Beheervergoeding is vrijgesteld van btw. De Beheervergoeding wordt door de beheerder aan het Fonds per kwartaal vooraf in rekening gebracht, die deze aan de Beheerder zal voldoen.

- c) Vaste Vastgoedbeheervergoeding: 3,0% per jaar van de jaarlijkse huuropbrengsten voor de Beheerder (zoals nader omschreven in Paragraaf 8.7). Indien sprake is van leegstand ontvangt de Beheerder een percentage van 3,0% over de markthuurwaarde van de leegstand. Als hiervan sprake is, wordt deze marktwaarde bepaald aan de hand van het alsdan meest recente beschikbare taxatierapport van het Vastgoedobject.
- d) Variabele Vastgoedbeheervergoeding: dit betreft een additionele vergoeding voor de Beheerder in het kader van haar taken als vastgoedmanager, die dienen ter dekking van variabele kosten voor het vastgoedbeheer en is afhankelijk van de door de Beheerder uitgevoerde vastgoedbeheerwerkzaamheden (zoals nader omschreven in Paragraaf 8.7).

In (i) de Fondsbeheerovereenkomst en in (ii) de Bewaarovereenkomst is vastgelegd aan wie voormelde vergoedingen toekomen. De hierboven opgesomde kosten en vergoedingen worden verderop in dit Hoofdstuk nader beschreven.

8.2.2 Overige kosten en vergoedingen

Naast de hierboven omschreven kosten- en vergoedingsstructuur, zijn ook de volgende vergoedingen en kosten op het niveau van het Fonds van belang. Deze worden hieronder beschreven aan de hand van de fase waarin het Fonds zich kan bevinden, bestaande uit de exploitatiefase en verkoopfase.

Exploitatiefase

Huuropbrengsten: deze zijn opgenomen op basis van de huurlijst ten tijde van de datum van dit Informatiememorandum. Na expiratie van de huidige huurcontracten is een aanname van de wederverhuurbaarheid opgenomen door de Beheerder.

Huurdersincentives: na expiratie van bestaande huurcontracten is een aanname opgenomen naar aanleiding van inschatting van de Beheerder voor een te verstrekken Huurdersincentive bij het verlengen van de bestaande contracten.

Eigenaarslasten: 5,0% over de jaarlijkse huuropbrengsten.

Rentekosten: de exploitatieprognose houdt rekening met een gemiddelde rente van 6,1% over de uitstaande hoofdsom onder de Financiering, met een rentevastperiode voor vijf (5) over de hoofdsom.

Aflossing: jaarlijks vaste aflossing van 1,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom van de Financiering. Hetzelfde percentage wordt gehanteerd voor de periode na verstrijken van de looptijd van Financiering.

Onderhoudskosten: op basis van het MJOP zijn de jaarlijkse onderhoudskosten geprognosticeerd op gemiddeld 6,2% van de jaarlijkse huuropbrengsten van het Vastgoedobject.

Verhuur- en mutatiekosten: op basis van de huurvervalkalender is een inschatting opgenomen op basis verlenging van de huidige huurder(s) waarbij een wederverhuurpercentage is gerekend van 10% over de nieuwe jaarhuur bij een verlenging van (5) jaar.

Externe fondskosten: zijn begroot op 5,0% van de jaarlijkse huuropbrengsten. Hieronder valt onder andere, accountantskosten, kosten Bewaarder, taxatiekosten en overige juridische kosten.

Vennootschapsbelasting: is begroot op basis van de vennootschapsbelastingtarieven over 2025.

Verkoopfase

Verkoopprovisie: 1,5% van de verkoopprijs (kosten koper) van het Vastgoedobject of alle Aandelen, voor VasteLanden Investment Beheer B.V. in hoedanigheid van Beheerder, die dienen ter dekking van de kosten voor de inhuur van het begeleiden van de verkoop, inclusief eventuele makelaarskosten.

Prestatievergoeding: 25% van de verkoopopbrengst van het Vastgoedobject of alle Aandelen, voor zover

deze het jaarlijks gemiddeld rendement van 8,5% gedurende de gehele Looptijd overschrijdt, welke winstdeling ten goede komt van de Beheerder.

Btw (Niet terugvorderbaar)

De niet-terugvorderbare btw betreft het gedeelte van de btw op kosten dat aan het Fonds in rekening wordt gebracht waarvoor geen recht op aftrek bestaat omdat deze kosten niet of niet-volledig toerekenbaar zijn aan btw-belaste prestaties van het Fonds. Btw op kosten die (deels) toerekenbaar zijn aan btw-vrijgestelde verhuur is bijvoorbeeld (deels) niet-aftrekbaar. Bij aanvang van het Fonds is er naar verwachting sprake van btw-vrijgestelde verhuur. Huurder Zorgdiensten Groep B.V. heeft in mei 2025 een brief gestuurd waarbij wordt aangegeven dat zij niet (langer) btw-belast kan huren. Op basis van het gesloten huurcontract dient huurder de niet verrekenbare btw schade te vergoeden waarmee de financiële impact voor het Fonds beperkt is.

8.2.3 Opbrengsten op Fondsniveau

De opbrengsten op Fondsniveau zullen bestaan uit huurinkomsten. In dit Hoofdstuk wordt hierop verder ingegaan.

8.3 De investering in de Certificaten

In onderstaand overzicht wordt een uitsplitsing gegeven van de investering in de Certificaten.

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
Liquideitsreserve	365.761
Totaal investering	11.753.570
Financiering	
<i>Certificaathouders</i>	
Koopprijs Certificaten	3.641.500
Agiostorting op de Certificaten	1.638.675
Verkoopvergoeding	473.395
	5.753.570
<i>Bancaire financiering</i>	
	6.000.000
Totaal financiering	11.753.570

Toelichting opbouw Deelnamesom

Hierna vindt een toelichting per post plaats voor de Deelnamesom, bestaande uit Deelnamesom I en Deelnamesom II, die moet worden betaald door aspirant-Certificaathouders voor de verwerving van Certificaten. Deelnamesom I, die moet worden voldaan ter verkrijging van Certificaten bij de Eerste Closing, bestaat uit (1) Koopprijs Certificaten, (2) Agiostorting en (3) Verkoopvergoeding.

Indien en voor zover sprake zal zijn van een Opvolgende Closing is een aspirant-Certificaathouder Deelnamesom II verschuldigd ter verwerving van Certificaten, die zal bestaan uit de Koopprijs Certificaten en Verkoopvergoeding. Bij een Opvolgende Closing zal de Agiostorting (EUR 0,45 per Certificaat) verwerkt zijn in de Koopprijs Certificaten, wat resulteert in een hogere Koopprijs Certificaten (EUR 1,45 in plaats van EUR 1,00 per Certificaat).

(1) Koopprijs Certificaten

Onderstaand worden de materiële posten besproken die ten grondslag liggen aan de totstandkoming van de Koopprijs Certificaten.

> Waardering Vastgoedobject

Als onderdeel van de koopprijs van de Certificaten betreft de onderliggende waardering van het Vastgoedobject in het Fonds EUR 10.200.000,-. Het Vastgoedobject is getaxeerd op 11 december 2024 in opdracht van de Beheerder door Envalue, zijnde EUR 11.700.000,-. Daarnaast is het Vastgoedobject op 25 maart 2025 door Taxateur Cushman & Wakefield getaxeerd in opdracht van de Financier, zijnde EUR 11.800.000,-.

Voor deze taxatiewaarden en bijbehorende taxatierapporten wordt verwezen naar de dataroom, die bereikbaar is via een persoonlijke link die door de Beheerder beschikbaar wordt gesteld.

> Correctie latente belastingverplichting

In de totstandkoming van de koopprijs van de Certificaten is rekening gehouden met een correctie van EUR 541.493,- zijnde 50% van de latente belastingpositie zoals deze is opgenomen op de balans van het Fonds. Deze positie is tot stand gekomen als het verschil tussen de fiscale boekwaarde van het Vastgoedobject en de commerciële waarde van

het Vastgoedobject. Het berekende verschil is vermenigvuldigd met het VPB tarief over 2025. Hierover is een correctie gemaakt van 50%.

> **Korting lopende huurdersincentives**

In de bepaling van de verkoopprijs van de Certificaten is rekening gehouden met contractueel overeengekomen huurdersincentives van EUR 276.923,-. Dit betreffen contractueel overeengekomen kortingen welke het Fonds bij de totstandkoming van de huurcontracten is overeengekomen met en ten behoeve van bestaande huurders.

(2) Agiostorting

De Agiostorting bedraagt EUR 0,45 cent per Certificaat. Dit komt neer op een totale storting van EUR 1.638.675,-. Dit bedrag verstrekt de liquiditeitspositie van het Fonds ten behoeve van onderstaande posten:

> **Investeringsreserve**

Er wordt door het Fonds een investeringsreserve (werkkapitaal) aangehouden ter hoogte van in totaal EUR 1.400.000,-. De hoogte hiervan is naar het oordeel van het Fonds toereikend om het geïdentificeerde groot onderhoud uit te voeren. De investeringsreserve wordt gevormd als gevolg van een agiostorting op de Certificaten (EUR 1.200.000,-) en het bouwdepot onder de Financiering ten behoeve van het doen van investeringen (EUR 200.000,-).

> **Liquiditeitsreserve**

Er wordt door het Fonds een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) aangehouden ter hoogte van EUR 365.761. De hoogte hiervan is naar het oordeel van het Fonds toereikend om aan haar kortlopende financiële verplichtingen voor de komende twaalf (12) maanden en daarna te voldoen en ter compensatie van de toekomstige huurdersincentives. De liquiditeitsreserve wordt gevormd via een agiostorting op de Aandelen.

(3) Verkoopvergoeding

De Verkoopvergoeding betreft een vergoeding voor de werkzaamheden van de Beheerder met het doel om de Overeenkomst overdracht Certificaten tot stand te brengen tussen de Verkopers en de

aspirant-Certificaathouders zonder dat de Beheerder een eigen belang heeft bij de inhoud van deze overeenkomst en waarvoor de kosten ten laste van de aspirant-Certificaathouder komen. Ten dienste van het bij elkaar brengen van de Verkopers en de aspirant-Certificaathouders met het oog op de voorgenomen overdracht van de Certificaten heeft de Beheerder onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd.

- Het analyseren van de huidige en toekomstige activiteiten van het Fonds.
- Het analyseren van de fiscale, juridische, notariële aandachtspunten bij de verkoop van de Certificaten en het laten opstellen van de benodigde documentatie.
- Het opstellen van marketingmaterialen en overige documentatie zoals dit Informatiememorandum ten behoeve van de verkoop van de Certificaten.
- Het onderzoek doen naar en informatie vergaren over potentiële aspirant-Certificaathouders.
- Het opstellen en uitvoeren van een communicatiestrategie voor de communicatie met beleggers.
- Het contactleggen met beleggers om hun interesse in de Certificaten te peilen en hen te wijzen op de mogelijkheid om Certificaten te kopen van Verkopers.
- Het op naam en voor rekening en risico van de Verkopers onderhandelen met de aspirant-Certificaathouders over de verkoopvoorwaarden.
- Het assisteren bij het aangaan van de Overeenkomst overdracht Certificaten.

De werkzaamheden omvatten nadrukkelijk niet de voorbereiding van en de advisering met het oog op de besluitvorming inzake het al dan niet verkopen van de Certificaten. De wens om de Certificaten te verkopen stond reeds vast.

De Verkoopvergoeding bedraagt EUR 0,13 cent per Certificaat wat in totaal neerkomt op EUR 473.395,-. De betaling van deze Verkoopvergoeding vindt dus alleen bij een geslaagde transactie pro rata plaats naar de betaling van de Deelnamesom voor de Certificaten. De Verkoopvergoeding is vrijgesteld

van btw is en komt als onderdeel van de Deelnamesom door ten laste van de aspirant-Certificaathouders.

De Beheerder kan gebruik maken van externe distributiekanaal ten behoeve van de marketing van (de Certificaten in) het Fonds. Deze distributeurs kunnen, voor zover dat onder toepasselijke wet- en regelgeving is toegestaan in dergelijke gevallen een vergoeding ontvangen van de Beheerder in de vorm van een percentage van de als gevolg van de inspanningen van de distributeur in het Fonds gestorte gelden. In alle gevallen worden deze vergoedingen door de Beheerder betaald, deze komen dus niet ten laste van het Fonds. Indien en voor zover de Beheerder gebruik maakt van dergelijke externe distributiekanaal, zal de Beheerder in zijn jaarverslag vermelden welke bedragen er in totaal door hem zijn uitbetaald aan distributeurs en nadere bijzonderheden verstrekken.

8.4 De Financiering

De investering, inclusief bijkomende voormelde kosten, verbonden aan de verwerving van het Vastgoedobject bedraagt EUR 11.753.570,-.

Het Fonds financiert de investering voor 49% met eigen vermogen (in totaal EUR 5.753.570,-) en 51% vreemd vermogen van EUR 6.000.000,- (de Financiering). De Financiering bedraagt bij aanvang van de lening EUR 5.800.000,- en een faciliteit (bouwdepot) van EUR 200.000,- voor investeringen in groot onderhoud.

Het Fonds heeft een Financiering aangetrokken bij RNHB B.V. (de Externe Financier) waarvan de belangrijkste voorwaarden/kenmerken als volgt luiden.

Belangrijkste kenmerken

Hoofdsom: EUR 6.000.000,-. De hoofdsom bestaat uit de volgende trekkingen:

- (i) Trekking per 8 mei 2025: EUR 5.800.000,- ter financiering van het Vastgoedobject dat reeds in eigendom is van het Fonds.
- (ii) Trekking naar verwachting in 2026: zijnde een bouwdepot van EUR 200.000,- ter financiering groot onderhoud investeringen.

Financier: RNHB B.V.
Doel: Financiering van het Vastgoedobject.
Rente: 6,1% gemiddeld per jaar, 5,0 jaar vaste rente tot en met april 2030.
Aflossing: 1,0% per jaar, per maand in gelijke delen achteraf te voldoen.
Looptijd: 5 jaar.
Afsluitkosten: De afsluitkosten van de financiering bedragen EUR 60.000,-.
Zekerheden: Eerste (1e) recht van hypotheek (bankhypotheek) op het Vastgoed-object. 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.
Covenanten: Zolang de loan-to-value (LTV) hoger is dan 65% of/en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) lager dan 1,40 of/en indien de huurovereenkomst met Zorg Diensten Groep B.V. is opgezegd, zal de vrije kasstroom worden gereserveerd op de bankrekening van de financier RNHB B.V.

Elk van de volgende gebeurtenissen is een beëindigingsgrond onder de Financiering (in aanvulling op de beëindigingsgronden vermeld in de algemene voorwaarden van de externe financier):

- De LTV is op enig moment hoger dan 70%
- De DSCR is op enig moment lager dan 1,25%

Ten aanzien van het toetsen van een aanvullende beëindigingsgrond, wordt de DSCR berekend over een periode van 12 maanden, welke eindigt op de datum van berekening (terugkijkend).

Definitie convenanten:

LTV betekent, op enig moment, de uitstaande hoofdsom van een lening uitgedrukt als een percentage van de

marktwaaarde van het Vastgoedobject zoals vermeld in het meest recente taxatierapport.

DSCR betekent, op enig moment, de netto huurinkomsten van het Vastgoedobject in verhouding tot de periodieke aflossingen en rente die verschuldigd is aan de Externe Financier gedurende diezelfde periode. De externe financier berekent de DSCR en bepaalt de aannames voor de berekening (bijvoorbeeld uitsluiting van bepaalde huur of vermindering van inkomsten met bepaalde kosten).

Bouwdepot: Het Fonds kan het bouwdepot gebruiken voor de reparaties aan het dak van het Vastgoedobject. Het depotbedrag bedraagt EUR 200.000,- en kan door het Fonds worden opgenomen tot en met 7 mei 2026.

Aflossing: De aflossing op de Financiering zal gedurende een looptijd van vijf (5) jaar worden afgelost. Dit zal geschieden met jaarlijks vaste percentages van respectievelijk 1,0%. Het niet afgeloste gedeelte van de Financiering dient bij het verstrijken van de looptijd te worden afgelost, tenzij de looptijd van de Financiering wordt verlengd. Indien de looptijd van de Financiering niet wordt verlengd, dienen de voor aflossing benodigde financiële middelen te worden verkregen door verkoop van het Vastgoedobject of, zoals gebruikelijk, door een herfinanciering van de Financiering door een andere financier.

8.5 Exploitatieprognose

Voor alle verwachte toekomstige resultaten van het Fonds die zijn opgenomen in dit Informatiememorandum, inclusief de exploitatieprognose opgenomen in deze Paragraaf en de overige verwachte rendementsinformatie opgenomen in dit Hoofdstuk, heeft (onverminderd het bepaalde in Paragraaf 1.4) het volgende te gelden:

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

Het geprognosticeerd gemiddeld enkelvoudig direct beleggersrendement bedraagt 8,0% vóór belastingen per jaar. In de exploitatieprognose in deze Paragraaf wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste tien (10) jaren (telkens per 12 maanden). In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat de exploitatie start op 1 oktober 2025. Daarnaast is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Uitgangspunten

Voor de in deze Paragraaf opgenomen exploitatieprognose worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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



De onderstaande exploitatieprognose is gebaseerd op de verwachte kasstromen uit de exploitatie van het Vastgoedobject.

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inkomsten										
Huur	1.034.861	1.060.732	1.087.250	1.114.432	1.142.292	1.170.850	1.200.121	1.230.124	1.260.877	1.292.399
Huurincentives	0	0	-65.000	-65.000	-65.000	0	0	-75.000	-75.000	-75.000
Totaal inkomsten	1.034.861	1.060.732	1.022.250	1.049.432	1.077.292	1.170.850	1.200.121	1.155.124	1.185.877	1.217.399
Kosten										
Eigenaarslasten	-51.743	-53.037	-54.363	-55.722	-57.115	-58.542	-60.006	-61.506	-63.044	-64.620
Onderhoud	-61.574	-63.114	-64.691	-66.309	-67.966	-69.666	-71.407	-73.192	-75.022	-76.898
Vastgoedbeheer	-31.046	-31.822	-32.618	-33.433	-34.269	-35.125	-36.004	-36.904	-37.826	-38.772
Fondsbeheervergoeding	-20.697	-21.215	-21.745	-22.289	-22.846	-23.417	-24.002	-24.602	-25.218	-25.848
Verhuur- en mutatiekosten	0	0	-44.000	0	0	0	0	-50.000	0	0
Externe fondskosten	-50.708	-51.976	-53.275	-54.607	-55.972	-57.372	-58.806	-60.276	-61.783	-63.328
Totaal kosten	-215.768	-221.163	-270.692	-232.359	-238.168	-244.122	-250.225	-306.481	-262.893	-269.465
Resultaat vóór rente en belasting	819.092	839.569	751.559	817.073	839.124	926.728	949.896	848.643	922.984	947.934
Rentelasten banklening	-364.628	-360.968	-357.308	-353.648	-349.988	-346.328	-342.668	-339.008	-335.348	-331.688
Vennootschapsbelasting	-103.652	-109.879	-88.117	-105.964	-112.597	-136.143	-143.065	-117.886	-138.010	-145.392
Resultaat na rente en belasting	350.813	368.723	306.134	357.461	376.540	444.257	464.163	391.750	449.626	470.855
Aflossing financiering	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Beschikbaar voor investeerders	290.813	308.723	246.134	297.461	316.540	384.257	404.163	331.750	389.626	410.855
Financiering										
Certificaathouders	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570	5.753.570
Bancaire financiering	5.940.000	5.880.000	5.820.000	5.760.000	5.700.000	5.640.000	5.580.000	5.520.000	5.460.000	5.400.000
Exploitatieresultaat	12.275.196	12.251.015	12.065.839	12.108.493	12.086.649	12.162.084	12.141.897	11.937.069	11.992.823	11.975.280
Totaal rendement vóór VPB	10,1%									
Direct rendement vóór VPB	8,0%	6,9%	7,3%	5,8%	7,0%	7,5%	9,0%	9,5%	7,8%	9,2%
									9,2%	9,7%

Bedragen in EUR

Let op: de waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het uiteindelijke rendement is mede afhankelijk van het moment wanneer het Vastgoedobject wordt verkocht en tegen welke prijs en onder welke voorwaarden.

Geprognosticeerd (gemiddeld) direct rendement vóór VPB (vennootschapsbelasting)

De bovenstaande tabel geeft tevens het geprognosticeerd (gemiddeld) direct rendement vóór vennootschapsbelasting (VPB) weer. Het direct rendement vóór VPB betreft de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Fonds die ter beschikking staan van de Certificaathouders exclusief te betalen VPB. Deze weergave van het resultaat (op kasbasis) kan afwijken van de in de jaarlijkse verslaggeving gepresenteerde boekhoudkundige commerciële overzichten.

Geprognosticeerd gemiddeld totaalrendement vóór VPB (vennootschapsbelasting)

De exploitatieprognose geeft het totaalrendement weer. Dit wordt berekend door de geprognosticeerde verkoopopbrengst van de Certificaten vóór VPB na

tien (10) jaar minus de op dat moment uitstaande Financiering te delen door het ingebrachte eigen vermogen. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door tien (10) jaar en wordt opgeteld bij het gemiddeld direct rendement vóór VPB.

Geprognosticeerd (gemiddeld) direct rendement na VPB (vennootschapsbelasting)

De bovenstaande tabel geeft tevens het geprognosticeerd (gemiddeld) direct rendement na VPB (vennootschapsbelasting) weer. Het direct rendement na VPB betreft de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Fonds die ter beschikking staan van de Certificaathouders. Deze weergave van het resultaat (op kasbasis) kan afwijken van de in de jaarlijkse verslaggeving gepresenteerde boekhoudkundige commerciële overzichten.

Geprognosticeerd gemiddeld totaalrendement na VPB (vennootschapsbelasting)

De exploitatieprognose geeft het totaalrendement weer. Dit wordt berekend door de geprognosticeerde verkoopopbrengst van de Certificaten na VPB na tien (10) jaar minus de op dat moment uitstaande Financiering te delen door het ingebrachte eigen

vermogen. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door tien (10) jaar en wordt opgeteld bij het gemiddeld direct rendement na VPB.

In de exploitatieprognose onder “Beschikbaar voor Investeerders” staat vermeld welke uitkering aan Certificaathouders in enig jaar kan worden uitgekeerd. Het dividendbeleid is nader omschreven in Paragraaf 8.11.

8.6 Huurinkomsten

Gedurende de Looptijd worden de huuropbrengsten van de door het Fonds gehouden Vastgoedobject jaarlijks geïndexeerd met een verwacht gemiddeld indexatiepercentage van 2,5%. Bij de berekening is rekening gehouden met te verstrekken huurdersincentives van zoals opgenomen op de regel huur-incentives. Met de huuropbrengsten worden de netto huuropbrengsten van het Vastgoedobject bedoeld, na aftrek van te verwachten huurdersincentives.

In Paragraaf 8.10 (‘Scenario-analyses’) is een overzicht opgenomen van de prognose van het gemiddeld direct beleggersrendement bij verschillende indexatiepercentages.

8.7 Uitgaven

De operationele kosten betreffen alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Fonds en de door haar gehouden activa. De voornaamste operationele kosten daarvan worden hieronder beschreven. Dit zijn de eigenaarslasten, de onderhoudskosten, de Vaste- en Variabele Vastgoedbeheervergoedingen, de verkoopprovisie, de Prestatievergoeding(en), rentekosten en aflossingen onder de Financiering en overige externe kosten.

Eigenaarslasten

Onder de eigenaarslasten worden onder andere de volgende uitgaven opgenomen: gemeentelijke belastingen, onroerendezaakbelasting, rioolrechten, waterschapslasten, brand- en opstalverzekeringen. De eigenaarslasten zijn berekend op ongeveer 5,0% (niet met btw belast) van de jaarlijkse huuropbrengsten. De eigenaarslasten worden rechtstreeks aan het Fonds in rekening gebracht.

Onderhoudskosten

Op basis van het technische boekenonderzoek is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten voor het Vastgoedobject. In de exploitatieprognose wordt rekening gehouden met een percentage van gemiddeld 6,2% (exclusief btw) van de jaarlijkse huuropbrengsten. De onderhoudskosten worden rechtstreeks aan het Fonds in rekening gebracht en zijn btw belast.

Vastgoedbeheervergoedingen

De Beheerder is gerechtigd tot een jaarlijkse Vaste Vastgoedbeheervergoeding en een Variabele Vastgoedbeheervergoeding. Deze zijn met btw belast en worden hierna verder beschreven.

Vaste Vastgoedbeheervergoeding

Dit betreft een vaste vergoeding aan Beheerder voor de kosten van het technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer. Tot het vastgoedbeheer behoort het technisch en commercieel beheer van het Vastgoedobject. Daarbij kan worden gedacht aan het ontwikkelen en uitvoeren van een strategisch verbeterplan van het Vastgoedobject, het aansturen van de verhuur van de ruimtes, het aansturen klein onderhoud, de opvolging technische klachten, het optreden als aanspreekpunt van Huurders en het incasseren van de huursommen.

De Vaste Vastgoedbeheervergoeding bedraagt 3% (exclusief btw) van de jaarlijkse huuropbrengsten met betrekking tot het Vastgoedobject. Indien er sprake is van leegstand wordt 3% over de marktwaarde van de leegstand gerekend.

Variabele Vastgoedbeheervergoeding

Naast de Vaste Vastgoedbeheervergoeding is de Beheerder afhankelijk van de uitgevoerde werkzaamheden, (van tijd tot tijd) ook gerechtigd tot een Variabele Vastgoedbeheervergoeding. De Variabele Beheervergoeding bestaat uit de volgende onderdelen (A) tot en met (C).

A) Verhuur

Indien de Beheerder een nieuwe huurovereenkomst aangaat, een huurovereenkomst verlengt of een huurherziening bewerkstelligt (onder andere een procedure van huurprijsherziening), dan factureert de Beheerder zijn courtage aan het Fonds.

De courtages zijn als volgt opgesteld:

- Bij een nieuwe huurovereenkomst, met een termijn van vijf (5) jaar met een nieuwe huurder is de Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager gerechtigd tot een (eenmalige) courtage van 16% van de met betreffende huurder contractueel overeengekomen jaarhuur. Indien er een kortere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verlaagd met 1% voor ieder jaar korter dan vijf (5) jaar. Indien er een langere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verhoogd met 1% voor ieder extra huurjaar;
- Bij een nieuwe huurovereenkomst of een verlenging van een huurovereenkomst van een bestaande huurder, met een termijn van vijf (5) jaren is de Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager gerechtigd tot een (eenmalige) courtage van 10% van de met betreffende huurder contractueel overeengekomen jaarhuur. Indien er een kortere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verlaagd met 1% voor ieder jaar korter dan vijf (5) jaar. Indien er een langer looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verhoogd met 1% voor ieder extra huurjaar;
- Voor een automatische verlenging van een bestaande huurovereenkomst wordt geen courtage in rekening gebracht;
- Bij een huurherziening resulterend in een hogere jaarhuur wordt een (eenmalige) courtage berekend van 70% over het gerealiseerde verschil;
- Bij een huurherziening resulterend in een lagere jaarhuur ontvangt de Beheerder een vergoeding van EUR 150,- per uur, of een vooraf afgesproken courtage.

B) Servicekostenadministratie

- Voor het voeren van de servicekostenadministratie is de Beheerder gerechtigd om een vergoeding van 5% in rekening te brengen bij het Fonds, die wordt berekend over de totale servicekosten en nutsvoorzieningen in een bepaald jaar. Het Fonds brengt deze kosten vervolgens in rekening bij de huurders.
- Bij wijzigingen van de omvang van de werk-

zaamheden die betrekking hebben op de servicekostenadministratie, kunnen het Fonds en de Beheerder een gewijzigde vergoeding overeenkomen.

C) Technisch

- Voor de uitvoering van grote uitzonderlijke werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van, investeringen in en schadebeperkingen met betrekking tot het Vastgoedobject worden door het Fonds en de Beheerder aanvullende afspraken gemaakt over de begeleidingsvergoeding waarvoor de Beheerder in aanmerking komt.

De variabele Vastgoedbeheervergoeding is in de exploitatieprognose onderdeel van de verhuur- en mutatiekosten. Hiervoor is na expiratie van de huidige contracten een inschatting opgenomen van verlenging van de huidige contracten.

Beheervergoeding

Als vergoeding voor het beheer van het Fonds zal het Fonds aan de Beheerder een Beheervergoeding voldoen. Als Beheervergoeding krijgt de Beheerder 2,0% van de jaarlijks gerealiseerde huuropbrengsten van het Vastgoedobject. In geval van leegstand wordt de Beheervergoeding berekend over de marktwaarde van de leegstand. De Beheervergoeding is vrijgesteld van btw en betreft een vergoeding voor het beheer en administratie van het Fonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals de contacten met de externe financier, de Bewaarder, de financiële- en investeerdersadministratie, en de contacten met de Certificaathouders.

Verkoopprovisie

Bij verkoop van een Vastgoedobject ontvangt de Beheerder een Verkoopprovisie van 1,5% (exclusief btw) over de daadwerkelijke verkoopopbrengst (zijnde de transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces. Uit deze verkoopprovisie zal de Beheerder de kosten van een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. De verkoopprovisie is met btw belast.

Prestatievergoeding

Daarnaast heeft de Beheerder recht op de Prestatie-

vergoeding. De Prestatievergoeding wordt verder beschreven in de volgende Paragraaf 8.8.

Overige externe kosten

De overige externe kosten worden begroot op 4,9% (exclusief btw) van de totale jaarlijkse huuropbrengsten van het Vastgoedobject. Onder deze post is onder meer opgenomen de kosten met betrekking tot accountant, directe en indirecte kosten in verband met het toezicht door AFM, kosten voor de Bewaarder, kosten voor de taxateur, marketingkosten en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de Looptijd worden gemaakt. Per kostenpost dient steeds afzonderlijk te worden beoordeeld of btw verschuldigd is.

Rentekosten

Het vaste rentepercentage bedraagt 6,1% per jaar over de uitstaande hoofdsom onder de Financiering, dit bedraagt een rentevaste periode voor vijf (5) jaar.

In de prognose is na vijf jaar een herfinanciering opgenomen in de exploitatieprognose, waarbij eenzelfde rente van 6,1% op jaarbasis is opgenomen.

Aflossing

De aflossing op de Financiering zal gedurende een looptijd van vijf (5) jaar in gelijke delen van 1,0% per jaar worden afgelost. Voor de overige vijf (5) jaar is hetzelfde percentage gehanteerd.

8.8 Verkoop van de Aandelen of het Vastgoedobject

De verkoop van de Aandelen door het Administratiekantoor of de verkoop van het Vastgoedobject door het Fonds zal naar verwachting niet eerder plaatsvinden dan na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van dit Informatiememorandum. Dit zal anders kunnen zijn indien er onvoorziene ontwikkelingen zijn op de vastgoedmarkt. Er kan voor verschillende vormen worden gekozen om de verkooptransactie uit te voeren, zoals de verkoop en levering van de Aandelen of de verkoop en levering van het Vastgoedobject. Via de verkoop en levering van Aandelen in plaats van de verkoop en levering van het Vastgoedobject kan eventueel worden voorkomen dat overdrachtsbelasting is verschuldigd door koper(s). Hierdoor kan over het

algemeen een hoger verkoopresultaat worden gerealiseerd.

Het besluit tot verkoop – ongeacht de vorm waarin – wordt genomen tijdens de Vergadering van Certificaathouders, door de meerderheid van het aantal door de Certificaathouders uitgebrachte stemmen. De goedkeuring van de Vergadering van Certificaathouders is vereist voor besluiten van het bestuur tot de vervreemding van de Aandelen of het Vastgoedobject. Bij verkoop van de Aandelen of het Vastgoedobject zullen de vrijgekomen middelen niet in het Fonds worden herbelegd. Deze middelen zullen (via de Aandelen) worden uitgekeerd aan de Certificaathouders, na aflossing van de alsdan uitstaande hoofdsom onder de Financiering, betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met de verkoop en de vereffening samenhangende kosten en alle andere financiële verplichtingen.

Nadat de Aandelen of het Vastgoedobject zijn vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld, zullen het Administratiekantoor en het Fonds worden ontbonden en vereffend.

De verkoopopbrengsten van de Aandelen dan wel het Vastgoedobject komen toe aan de Certificaathouders na aftrek van de volgende kosten:

- (a) de aflossing van de alsdan resterende hoofdsom onder de Financiering;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het Vastgoedobject uit hypothecair verband, zijnde de volledige aflossing van de Financiering;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactie- en advieskosten, zoals de makelaar, juridisch- en fiscaal adviseur, marketingkosten en dergelijke;
- (d) de Prestatievergoeding (zoals hierna verder toegelicht).

Prestatievergoeding

Indien bij de verkoop van de Aandelen of het Vastgoedobject het jaarlijks gemiddeld rendement vóór belasting voor de Certificaathouders meer dan 8,5% bedraagt, ontvangt de Beheerder een winstdeling van 25% over het meerdere boven voormelde 8,5% van de netto verkoopopbrengst van het verkochte (deel van de) activa, zijnde het Vastgoedobject

respectievelijk de Aandelen. Kortom, de Prestatievergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Certificatelhouders hun inleg en een gemiddeld jaarlijks beleggersrendement van 8,5% na belastingen hebben ontvangen. Doordat de Beheerder hiermee belang heeft om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te realiseren, wordt een optimale inzet van de Beheerder gewaarborgd.

Verkoopprognose

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren kunnen de waardeontwikkeling van het Vastgoedobject beïnvloeden. Daaronder vallen onder meer vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, de huurprijsontwikkeling en het niveau van de marktrente. Een betrouwbare voorspelling van deze waarde op het voorgenomen moment van verkoop van het Vastgoedobject kan dan ook niet worden gegeven.

De verkoopopbrengst wordt in de exploitatiebegroting berekend vanuit de “kapitalisatiefactor”. De kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver)koop prijs te delen door de huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde van het Vastgoedobject. Bij verkoop van het Vastgoedobject is een kapitalisatiefactor gehanteerd gelijk aan de kapitalisatiefactor bij aankoop minus de te verwachten investeringen. De kapitalisatiefactor bij verkoop bedraagt 11,1x. Om tot de verkoopopbrengst te komen, wordt de aldus bepaalde verkoopprijs gecorrigeerd voor de verkoopkosten, de geschatte investeringen die de koper in mindering zal brengen op de prijs die hij bereid is te betalen en de eventuele Prestatievergoeding over de verkoopprijs van het Vastgoedobject.

Het doel van de Beheerder is om de kapitalisatiefactor bij verkoop te verhogen door de kwaliteit van het Vastgoedobject in stand te houden of te verbeteren.

Het uiteindelijk gerealiseerde beleggersrendement is mede afhankelijk van het tijdstip waarop de Certificaten of het Vastgoedobject daadwerkelijk worden verkocht en de (markt)omstandigheden die zich alsdan voordoen. Bij de realistische prognose is van de veronderstelling uitgegaan dat de Certificaten of het Vastgoedobject na tien (10) Boekjaren worden verkocht.

8.9 Gemiddeld totaalrendement vóór belasting

Het geprognosticeerde gemiddeld totaalrendement op de Certificaten bedraagt gemiddeld 10,1% per jaar vóór belastingen en 8,0% na belastingen. Dit rendement bestaat uit de prognose van het direct rendement plus de prognose van het indirect rendement. Dit totaal beleggersrendement is gebaseerd op een realistisch verkoopscenario van de Aandelen of het Vastgoedobject. Zoals vermeld, zijn de prognoses gebaseerd op de verwachting dat de huuropbrengsten de komende tien (10) jaar toenemen tot ruim EUR 1,3 miljoen, als gevolg van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexeringsbepalingen.

8.10 Scenario-analyses

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van de publicatie van dit Informatiememorandum reëel worden verondersteld. Veranderende omstandigheden zijn van invloed op het gemiddeld direct rendement en het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten. Het valt niet uit te sluiten dat de aannames uiteindelijk niet (of slechts gedeeltelijk) uit blijken te komen. Als dat het geval is, bestaat er een risico dat het geprognosticeerde rendement niet wordt gerealiseerd en eventueel de investering van de Certificatelhouders in de Certificaten in het geheel of gedeeltelijk niet kan worden terugbetaald.

In de onderstaande scenarioanalyses hierna wordt een indruk gegeven van omstandigheden die van de mogelijke invloed zijn op de uiteindelijk te behalen beleggingsrendementen. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een belegging in de Certificaten in een ongunstig geval tot financieel verlies kan leiden en dat er geen kapitaalgarantie (door enige derde) is of wordt verstrekt die dit financieel verlies in voorkomend geval voor een Certificathouder zal opvangen.

Leegstand

Indien de leegstand stijgt naar gemiddeld 10,0% per jaar, dan daalt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting van 10,1% naar 8,6%.

Indexatie huurinkomsten

Indien de consumentenprijsindexatie van 2,5% per jaar stijgt naar 3,5% per jaar, verbetert het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting van 10,1% naar 12,2% per jaar. Indien de consumentenprijsinflatie daalt naar 1,5% per jaar, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting naar 8,1%.

Exploitatie-uitgaven

Indien de eigenaarslasten, kosten van onderhoud en overige externe kosten stijgen met 50%, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting naar 8,9%.

Rentelasten Financiering

Indien de kosten van de rente onder de Financiering na de rentevast-periode van vijf (5) jaar stijgen van 6,1% per jaar naar 9,0% per jaar, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting naar 9,0%.

Kapitalisatiefactor

Indien de kapitalisatiefactor bij verkoop met 2,0 factor verhoogt, stijgt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting naar 13,0% per jaar. Indien de kapitalisatiefactor bij verkoop met 2,0 factor lager is, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Certificaten vóór belasting naar 6,8% per jaar.

Break-even scenario

Indien de exploitatie heeft plaatsgevonden volgens het basisscenario, kan worden berekend hoeveel er bij verkoop van het Vastgoedobject minimaal moet worden gerealiseerd om tot 0% rendement te komen. Dit is de "break-even" opbrengst bij verkoop. Bij de break-even opbrengst heeft de Certificaathouders een dusdanig bedrag aan rendementsuitkeringen en een slotuitkering ontvangen, dat de inleg is terugbetaald zonder dat er enig rendement is behaald. Bij een kapitalisatiefactor van 9,7x en een verkoopopbrengst van EUR 12,8 miljoen kan, na aftrek van kosten en verplichting aan de verstrekker van de Financiering, deze inleg aan de Certificaathouders worden terugbetaald.

8.11 Uitkeringsbeleid

Vooraf wordt in algemene zin opgemerkt dat toekomstige resultaten van het Fonds onderworpen (kunnen) zijn aan belastingen, die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van elke belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

8.11.1 Uitkering winst (jaarlijks)

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds (dividend) zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder beargumenteerd bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd.

De winst van het Fonds wordt, voor zover er voldoende liquiditeiten in het Fonds aanwezig zijn, uitgekeerd op de Aandelen. Overeenkomstig de Administratievoorwaarden zal het Administratiekantoor elk dividend en elke andere uitkering innen en na ontvangst onmiddellijk een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de Certificaten beschikbaar stellen.

8.11.2 Uitkering winst na verkoop van de Aandelen

Indien wordt besloten de Aandelen te verkopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en na:

- (a) aftrek van een eventuele (additionele) aflossing op de Financiering;
- (b) betaling van de kosten en eventuele belastingen; en
- (c) de inhouding van de eventuele Prestatievergoeding voor de Beheerder,

door het Administratiekantoor worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. De berekening van de Prestatievergoeding voor de Beheerder is nader uitgewerkt in Paragraaf 8.8.

Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen dan geprognosticeerd indien (i) de voor uitkering vatbare winst lager is dan het in de exploitatieprognose geprognosticeerde directe resultaat; of (ii) de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds verlangt dat een gedeelte van de winst wordt gereserveerd.

Viermaal per jaar wordt een voorschot op de uit te keren winst door het Fonds en in opdracht van de Beheerder uitgekeerd aan de Certificaathouders. De uitkeringsdata vinden uiterlijk vijf (5) Werkdagen na het einde van ieder kalenderkwartaal plaats. Aansluitend aan de vaststelling van de Jaarrekening door de Algemene Vergadering kan worden overgegaan tot een slotuitkering. Uitkering vindt plaats in overeenstemming met hetgeen beschreven in de vorige Paragraaf (8.11.1).

8.12 Historische financiële cijfers

De Jaarrekening over het Boekjaar 2024 is de meest recente verantwoording van de cijfers van het Fonds. In Bijlage VI is een brugstaat opgenomen van de Jaarrekening 2024 naar de overnamebalans zoals opgenomen in dit Informatiememorandum.

De verschillen ten opzichte van 31 december 2024 en de overnamebalans worden hieronder toegelicht:

- Waardering van het Vastgoedobject.
Het Vastgoedobject is per jaareinde 2024 gewaardeerd op EUR 9.700.000,-. De waardering voor het Vastgoedobject in de overnamebalans bedraagt EUR 10.200.000,-.
- Te verstrekken huurderskortingen: de contractueel overeengekomen huurderskortingen zijn in mindering gebracht op de Koopprijs Certificaten.
- Latente belastingverplichting EUR 541.493,-. Dit betreft een correctie van 50% van de

waardering van de latente belastingverplichting op basis van een waardering van het Vastgoedobject van EUR 10.200.000,-. De latente belastingverplichting betreft het verschil tussen de commerciële waarde van het Vastgoedobject en de fiscale waarde van het Vastgoedobject vermenigvuldigt met het geldende vennootschapsbelastingtarief in 2025. Er is geen rekening gehouden met een mogelijke fiscale herwaardering op grond van artikel 20a, lid 12 Wet op de vennootschapsbelasting. Daarnaast vormen eventuele aanwezige fiscale verliezen geen onderdeel van de berekende latente Vpb, als gevolg van de belangenwijzigingen in het Fonds eind 2024 en als gevolg van de verwachte overdracht van de Certificaten van aandelen na de zomer.

- De afsluitkosten van de Financiering vormen onderdeel van de koopprijs van de Certificaten. Dit is opgenomen onder de overige vorderingen voor een bedrag van EUR 60.000,-.

Als onderdeel van de investering van de Certificaathouders vindt een agiostorting plaats van EUR 1.565.761,-. De in het investeringsoverzicht opgenomen investeringsreserve van EUR 1.200.000,- en aanvulling liquiditeit van EUR 365.761,- vinden plaats via een agiostorting op de Certificaten. EUR 200.000,- ten behoeve van de investeringsreserve wordt door via de Financiering in de vorm van een bouwdepot beschikbaar gesteld aan het Fonds.



Hoofdstuk 9

DE AANBIEDING EN INSCHRIJVING OP CERTIFICATEN

9.1 De Aanbieding

Onder de Aanbieding worden in totaal 3.641.500 Certificaten aangeboden tegen een koopprijs van EUR 1,00 per Certificaat bij de Eerste Closing.

De omvang van de Aanbieding bedraagt in totaal EUR 5.753.570,-, bestaande uit:

1. de koopprijs voor de Certificaten die door de aspirant-Certificaathouders verschuldigd is aan de Verkopers, ten bedrage van in totaal EUR 3.641.500,-;
2. Een agiostorting op de Certificaten ten behoeve van het vormen van een liquiditeitsreserve ten bedrage van in totaal EUR 1.638.675,-; en
3. De Verkoopvergoeding die door de aspirant-Certificaathouders zal worden voldaan aan de Beheerder, ten bedrage van in totaal EUR 473.395,-.

De Aanbiedingsperiode start op dagtekening van de Informatiememorandum en eindigt op het moment dat de inschrijving op de Certificaten voltekend is, maar uiterlijk op 31 maart 2026.

De Beheerder is voornemens alle Certificaten per de Eerste Closing te plaatsen. De Eerste Closing vindt naar verwachting op 1 oktober 2025 plaats. Indien niet alle Certificaten worden geplaatst bij de Eerste Closing, continueert de Aanbieding voor de resterende Certificaten, en zullen er één of meer Opvolgende Closing plaatsvinden op het moment beleggers op de resterende Certificaten inschrijven. Gedurende de Aanbiedingsperiode kan een Opvolgende Closing plaatsvinden op 1 januari respectievelijk 1 april 2026.

Elke nieuwe Certificaathouder die op een Opvolgende Closing tot het Fonds wordt toegelaten, en elke bestaande Certificaathouder die het aantal Certificaten

dat hij houdt verhoogt, zal een verhoogde koopprijs van EUR 0,45 per Certificaat aan de betreffende Verkopers moeten voldoen. De betreffende Verkopers waarvan de Certificaten (deels) niet zijn verkocht bij de Eerste Closing, hebben namelijk de verplichting om de Agiostorting op de betreffende Certificaten per de Eerste Closing te doen. De koopprijs voor een Certificaat wordt derhalve bij een Opvolgende Closing verhoogd met EUR 0,45.

9.2 Overeenkomst overdracht Certificaten

Op de Eerste Closing zullen de Certificaten overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst overdracht Certificaten door de Verkopers worden verkocht en geleverd aan de beleggers, welke overeenkomst als Bijlage V is aangehecht.

De Overeenkomst overdracht Certificaten betreft een verzamelovereenkomst, waarin de verkoop, koop en levering van de Certificaten door de vijf verkopers aan meerdere beleggers wordt vastgelegd.

In het Inschrijfformulier Certificaten zal een belegger de Beheerder een volmacht verstrekken om de betreffende belegger te vertegenwoordigen bij de koop en aanvaarding van de betreffende Certificaten. Na ondertekening van de Overeenkomst overdracht Certificaten door de Verkopers, het Administratiekantoor en de Beheerder (als gevolmachtigde van de beleggers), ontvangt iedere belegger een uittreksel van Bijlage 2 en Bijlage 3 van de Overeenkomst overdracht Certificaten, waaruit de verkoop, koop en levering van de specifieke Certificaten aan de betreffende belegger blijkt.

In de Overeenkomst overdracht Certificaten worden garanties door de Verkopers afgegeven, waaronder begrepen:

1. Balansgaranties;
2. Garanties met betrekking tot het Vastgoedobject;

3. Garanties met betrekking tot de huurovereenkomsten;
4. Garanties met betrekking tot de belastingen.

De Verkopers zijn hoofdelijk, ieder voor het geheel, aansprakelijk tegenover de Certificaathouders voor de verplichtingen die voortvloeien uit de garanties en vrijwaringen. In geval van een inbreuk op een garantie zal de afhandeling hiervan via het Fonds lopen.

9.3 Inschrijfprocedure

Algemeen

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen of personenvennootschappen.

Toetreding tot het Fonds is uitsluitend mogelijk indien een Certificaathouder zich inschrijft voor Certificaten met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 145.000,-. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om hiervan af te wijken.

Inschrijfprocedure

Een verzoek tot verkrijging van Certificaten geschiedt door het toezenden van het volledig ingevulde en getekende Inschrijfformulier Certificaten samen met de aanvullende stukken naar de Beheerder per e-mail (investments@vastelanden.nl).

1. Eerste Closing

Met het Inschrijfformulier Certificaten I kunnen aspirant-Certificaathouders inschrijven op Certificaten voor de Eerste Closing. Het Inschrijfformulier Certificaten I is terug te vinden in Bijlage III.

2. Opvolgende Closing(s)

Met het Inschrijfformulier Certificaten II kunnen aspirant-Certificaathouders inschrijven op Certificaten voor een Opvolgende Closing. Het Inschrijfformulier Certificaten II is terug te vinden in Bijlage IV.

Bij een rechtspersoon-belegger zal het totaal aantal Certificaten waarvoor deze aspirant-Certificaathouder zich heeft ingeschreven worden verdeeld in Certificaten A en Certificaten B. Een natuurlijk persoon verkrijgt uitsluitend Certificaten A.

De bijlagen bij het Inschrijfformulier Certificaten geven aan welke informatie een aspirant-Certificaathouder dient aan te leveren voor de cliëntidentificatie.

De Beheerder kan naar aanleiding van het ingevulde Inschrijfformulier Certificaten en/of de toegezonden documentatie aanvullende informatie opvragen bij de aspirant-Certificaathouders ten behoeve van de cliëntidentificatie.

Zodra de Beheerder het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier Certificaten met bijlagen heeft ontvangen, kan de Beheerder namens het Fonds deze inschrijving aanvaarden.

De aspirant-Certificaathouder ontvangt in dat geval een (elektronische) bevestiging met hierin het aantal voorwaardelijk toegewezen Certificaten. Tegelijkertijd ontvangt de aspirant-Certificaathouder een betalingsverzoek, waarin staat wanneer door de aspirant-Certificaathouder de Deelnamesom I bij de Eerste Closing, respectievelijk de Deelnamesom II bij een Opvolgende Closing uiterlijk moet zijn bijgeschreven op de derdengeldenrekening van de notaris.

9.4 Toewijzingsprocedure

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, de inschrijving op Certificaten geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

De Beheerder zal de inschrijving op Certificaten in ieder geval weigeren op de volgende gronden:

- a. indien storting van de Deelnamesom I bij de Eerste Closing, respectievelijk de Deelnamesom II bij een Opvolgende Closing nog niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de aspirant-Certificaathouder identificeerbare bankrekening;
- b. de Beheerder van mening is dat verkrijging van Certificaten door de aspirant-Certificaathouder strijdig is met enig toepasselijk recht;
- c. de vaststelling van de identiteit van de aspirant-Certificaathouder naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij geldt de Wet ter voorkoming

- van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de toepasselijke Sanctieregeling als uitgangspunt);
- d. dat de aspirant-Certificaathouder (al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon) indirect, via de Certificaten, een belang van één derde of meer in het Fonds verwerft in verband met de overdrachtsbelasting;
- e. indien er sprake is van overinschrijving.

Indien de Beheerder de inschrijving op de Certificaten heeft geaccepteerd, zal de Beheerder het betreffende Inschrijfformulier Certificaten ondertekenen.

Na (i) ontvangst van de Deelnamesom I bij de Eerste Closing, respectievelijk (ii) ontvangst van de Deelnamesom II bij een Opvolgende Closing, op de derdengeldenrekening van de notaris, zal de Beheerder de Overeenkomst overdracht Certificaten ondertekenen voor zich en als gevolmachtigde van de aspirant-Certificaathouder op basis van de in het betreffende Inschrijfformulier Certificaten verleende volmacht aan de Beheerder.

9.5 De Aanbieding onder de Wft

9.5.1 Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 10 december 2020 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is als zodanig in het register van de AFM ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren, waaronder het Fonds.

Het Administratiekantoor maakt onderdeel uit van het Fonds en daarbij behorende juridische structuur. Het Administratiekantoor is specifiek opgericht om het voor beleggers mogelijk te maken via Certificaten op indirecte wijze in het Fonds te beleggen. Het Administratiekantoor kwalificeert niet als een separate alternatieve beleggingsinstelling.

De Certificaten kunnen worden verworven door investeerders die niet kwalificeren als 'professionele belegger' in de zin van de AIFM Richtlijn. De aanvul-

lende regels die op grond van de Wft en de daarop gebaseerde lagere regelgeving in beginsel in acht moeten worden genomen wanneer een beheerder van een beleggingsinstelling rechten van deelneming aanbiedt aan niet-professionele beleggers, zijn echter op grond van artikel 4:37p lid 1 sub a Wft niet op de Beheerder van toepassing, aangezien de Certificaten uitsluitend kunnen worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,- per belegger.

9.5.2 Geen prospectusplicht voor de Aanbieding

Op basis van artikel 5:3 Wft jo. artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder ook de Certificaten zijn begrepen, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

De Beheerder is voor de Aanbieding echter vrijgesteld van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde "EUR 100.000,- uitzondering" op deze 'aanbieding van effecten aan het publiek' (zoals bedoeld in artikel 2 sub d) Prospectusverordening) van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover deze effecten door een belegger uitsluitend kunnen worden verkregen tegen een tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,-. De totale tegenwaarde van de aangeboden Certificaten bedraagt ten minste EUR 100.000,- aangezien beleggers minimaal 100.000 Certificaten moeten afnemen voordat kan worden deelgenomen (via het Administratiekantoor) in het Fonds. De minimale belegging van een Certificaathouder in Certificaten bedraagt daarmee ten minste EUR 145.000,- (zie Paragraaf 1.5.1). Als gevolg daarvan kan de Beheerder voor de Aanbieding gebruik maken van betreffende "EUR 100.000,- uitzondering".

Ter zake de Aanbieding bestaat voor de Beheerder dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM. Op de Aanbieding wordt geen toezicht uitgeoefend door de AFM.

9.5.3 Het Essentiële informatiedocument (Eid)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders van certificaten van aandelen c.q. deelnemingsrechten. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een essentieel informatie-document op te stellen dat aan potentiële beleggers in certificaten van aandelen bij de aanbidding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiddingsdocumentatie zoals een informatie-memorandum of andersoortig informatiedocument.

Voor de Certificaten is een Eid opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan beleggers beschikbaar gesteld en wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum. Het essentiële informatiedocument is ook op de Website beschikbaar gesteld.



Hoofdstuk 10

FISCALE ASPECTEN

10.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door in Nederland gevestigde natuurlijke personen, dan wel rechtspersonen.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Informatiememorandum in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds.

De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Certificaten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de betreffende Certificaathouder. (Rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden (regelmatig) tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

10.2 Fiscale aspecten – het Fonds

10.2.1 Vennootschapsbelasting

Tarief

Het Fonds is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Het in 2025 geldende tarief is hieronder opgenomen.

Belastbaar bedrag	Tarief
tot en met EUR 200.000	19,0%
boven EUR 200.000	25,8%

Verliesverrekening

Eventuele fiscale verliezen van het Fonds zijn onbeperkt in de tijd verrekenbaar. De achterwaartse

verrekentermijn bedraagt één boekjaar. Belastbare winsten kunnen slechts voor EUR 1 miljoen per jaar volledig worden verrekend met nog niet-verrekenende verliezen uit voorgaande jaren. Bij een hogere winst, kan het restant van de winst slechts voor 50% worden verrekend met nog niet-verrekenende verliezen.

Eventuele toekomstige overdrachten van Certificaten kunnen gevolgen hebben voor de verrekening van fiscale verliezen door het Fonds. Verrekenbare verliezen kunnen namelijk door een belangenwijziging niet langer verrekenbaar zijn, indien het uiteindelijke belang in het Fonds in belangrijke mate wijzigt (ten minste 30%) in vergelijking met het begin van het oudste boekjaar waarvan een fiscaal verrekenbaar verlies nog niet volledig is verrekend.

Mochten de niet-verrekenende fiscale verliezen als gevolg van een belangenwijziging dreigen verloren te gaan, dan bestaat er de mogelijkheid om deze verliezen te verrekenen door de bezittingen (waaronder het Vastgoedobject) van het Fonds fiscaal te herwaarderen tot ten hoogste de waarde in het economische verkeer of door een herinvesteringsreserve vrij te laten vallen ten gunste van het fiscale resultaat van het Fonds. Op de verrekening van verliezen met deze herwaarderingswinst kunnen de regels omtrent verliestemporisering van toepassing zijn.

Renteaftrekbeperking – generieke renteaftrekbeperking

Rentelasten zijn bij het Fonds in principe aftrekbaar, tenzij een renteaftrekbeperking van toepassing is. Voor de heffing van vennootschapsbelasting is onder meer een generieke renteaftrekbeperking opgenomen.

Onder de generieke renteaftrekbeperking komt het saldo aan renten niet in aftrek, voor zover dit in een boekjaar meer bedraagt dan het hoogste van de volgende bedragen (geldend in 2025):

- 24,5% van de gecorrigeerde winst;
- EUR 1 miljoen

Het saldo aan renten is het bedrag aan rentelasten ter zake van geldleningen verminderd met het bedrag aan rentebaten ter zake van geldleningen.

De gecorrigeerde winst is de winst bepaald zonder toepassing van deze generieke renteaftrekbepanking en vermeerderd met het saldo aan renten van het jaar en het bedrag van afschrijvingen op en afwaardering tot lagere bedrijfswaarde van een bedrijfsmiddel in een jaar en verminderd met terugnamen van afwaarderingen tot lagere bedrijfswaarde.

Voor zover het saldo aan rente op grond van deze renteaftrekbepanking niet in aftrek komt, wordt dat voortgewenteld naar het volgende jaar. Bij een wijziging van het uiteindelijke belang in het Fonds van 30% of meer ten opzichte van het jaar van de vooruit te wentelen rente, zal de vooruit te wentelen rente verdampen. Deze regeling komt sterk overeen met de regeling die geldt bij een belangenwijziging in de verliesverrekeningsregeling zoals hiervoor beschreven, met dien verstande dat geen herwaarderingsmogelijkheid is opgenomen.

Fiscale boekwaarde Vastgoedobject

Het Vastgoedobject wordt op de fiscale balans gewaardeerd tegen de aanschaffings- en/of voortbrengingskosten en vermeerderd met de verbeteringskosten. Waardering van het Vastgoedobject tegen de actuele waarde is voor de heffing van vennootschapsbelasting in de regel niet toegestaan.

Onroerende zaken kunnen onder voorwaarden worden gewaardeerd naar de lagere bedrijfswaarde. Daarnaast kan onder voorwaarden jaarlijks worden afgeschreven over de waarde van het Vastgoedobject. De eventuele fiscale afschrijving van onroerende zaken vindt plaats met inachtneming van de gebruikelijk grondslagen zoals economische levensduur en restwaarde. Voor onroerende zaken geldt echter een fiscale afschrijvingsbepanking tot de zogenoemde bodemwaarde. De bodemwaarde van een onroerende zaak wordt gesteld op 100% van de WOZ-waarde. Met betrekking tot de afschrijvingsbepanking voor onroerende zaken wordt het volgende opgemerkt:

- a. indien de bodemwaarde stijgt, dan hoeven in het verleden in aanmerking genomen afschrijvingen niet teruggenomen te worden;

daalt de bodemwaarde, dan kunnen beperkte afschrijvingen in het verleden ook niet worden ingehaald;

- b. het blijft mogelijk om gebouwen af te waarderen naar lagere bedrijfswaarde, ook als de lagere bedrijfswaarde onder de bodemwaarde ligt; en
- c. voor de bepaling van de afschrijvingen en de eventuele afwaardering geldt dat onderdelen van een gebouw (waaronder gronden en aanhorigheden) worden gezien als één bedrijfsmiddel.

Herinvesteringsreserve

Een belastingplichtige kan de boekwinst die wordt behaald vanwege de vervreemding van een bedrijfsmiddel 'reserveren' en onderbrengen in een herinvesteringsreserve. Het Fonds dient vervolgens een voornemen tot herinvestering te hebben. Het herinvesteringsvoornemen dient voor het eerst aanwezig te zijn op de balansdatum van het boekjaar waarin de boekwinst van het vervreemde bedrijfsmiddel is ontstaan. Vanaf dat moment dient het herinvesteringsvoornemen onafgebroken aanwezig te zijn.

De herinvestering dient uiterlijk in het derde jaar na het jaar waarin de herinvesteringsreserve is ontstaan, te hebben plaatsgevonden, anders wordt de herinvesteringsreserve alsnog in de winst opgenomen.

Bij afboeking van een herinvesteringsreserve op een bedrijfsmiddel dat in meer dan tien jaar wordt afgeschreven (of op een bedrijfsmiddel dat niet wordt afgeschreven), is vereist dat het bedrijfsmiddel waarop de herinvesteringsreserve wordt afgeboekt dezelfde economische functie vervult in de onderneming als het bedrijfsmiddel ter zake waarvan de herinvesteringsreserve is gevormd.

10.2.2 Dividendbelasting

Op dividenduitkeringen, in welke vorm dan ook, die het Fonds doet aan haar Certificaathouders, moet het Fonds in principe 15% dividendbelasting inhouden. In bepaalde gevallen kan sprake zijn van een inhoudingsvrijstelling, waardoor het Fonds geen dividendbelasting hoeft in te houden op dividenduitkeringen aan een Certificaathouder. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de Certificaathouder in Nederland belastingplichtig is voor de heffing van

vennootschapsbelasting en zij de deelnemingsvrijstelling kan toepassen ten aanzien van het belang dat zij houdt in het Fonds.

10.2.3 Omzetbelasting (btw)

Het Fonds wordt aangemerkt als ondernemer voor de btw, omdat zij zelfstandig het Vastgoedobject exploiteert om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen.

Het Fonds is voornemens om bij de verhuur van het Vastgoedobject te opteren voor btw-belaste verhuur. Het Fonds heeft recht op aftrek van de aan het Fonds in rekening gebrachte voorbelasting die toerekenbaar is aan haar btw-belaste activiteiten.

10.2.4 Overdrachtsbelasting

Het Fonds wordt aangemerkt als een onroerende-zaakrechtspersoon als bedoeld in artikel 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer ervan uitgaande dat aan de volgende twee vereisten is voldaan:

- De bezittingen bestaan voor meer dan 50% uit onroerende zaken en tegelijkertijd bestaat ten minste 30% van de bezittingen uit in Nederland gelegen onroerende zaken (bezitseis).
- Die onroerende zaken zijn voor 70% of meer dienstbaar aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken (doeleis).

10.3 Fiscale aspecten – de Certificaathouder

10.3.1 Het Fonds – vereenzelviging

Certificaathouders wordt de mogelijkheid geboden om als Certificaathouder deel te nemen in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (het Fonds) dat het juridisch en economisch eigendom van het Vastgoedobject houdt.

De Onderliggende Aandelen zijn ondergebracht bij een Stichting Administratiekantoor. Stichting Administratiekantoor heeft in dit kader Certificaten uitgegeven. Certificaathouders zullen de Certificaten verkrijgen van Verkopers.

Indien de Administratievoorwaarden voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in paragraaf 4.3 van het Besluit van 14 maart 2024 (nr. 2023-16550), dan worden de Certificaten fiscaal vereenzelvigd met de Achterliggende Aandelen. De fiscale aspecten die in het vervolg van dit hoofdstuk worden beschreven, zijn erop gebaseerd dat aan de in paragraaf 4.3 van het Besluit van 14 maart 2024 (nr. 2023-16550) gestelde voorwaarden wordt voldaan.

10.3.2 Fiscale behandeling van de Certificaten: natuurlijk personen

Inkomstenbelasting – algemeen

Indien de Certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', zal het inkomen toerekenbaar aan de Certificaten worden belast als 'inkomen uit werk en woning' (Box 1). In overige gevallen zal het door de Certificaten belichaamde vermogen bij de Certificaathouder in Box 2 of Box 3 worden meegenomen bij het bepalen van het 'inkomen uit aanmerkelijk belang' respectievelijk het 'inkomen uit sparen en beleggen'.

Gezien de vormgeving van het Fonds zullen de Certificaten bij de Certificaathouder normaliter in Box 2 of Box 3 worden meegenomen. De aspecten van box 1 laten wij verder buiten beschouwing. De Certificaathouder dient, eventueel in overleg met een belastingadviseur, zelf te bepalen of sprake is van belastingheffing in Box 1, Box 2 en/of Box 3.

Inkomstenbelasting – box 2

Algemeen

Indien de Certificaten van een Certificaathouder ten minste 5% van het geplaatste aandelenkapitaal van het Fonds vertegenwoordigen, dan wel van een soort aandelen, heeft de Certificaathouder in privé een aanmerkelijk belang voor Box 2.

Als de Certificaathouder een aanmerkelijk belang houdt in het Fonds en een fiscaal partner of een bloed- of aanverwant in de rechte lijn eveneens Certificaten houdt die zelfstandig niet zouden kwalificeren als een aanmerkelijk belang, dan kwalificeren de Certificaten van de fiscaal partner of

bloed- of aanverwant in de rechte lijn onder de meetregelgeving desondanks als aanmerkelijk belang in Box 2.

Indien een Certificaathouder via zijn vennootschap al een indirect aanmerkelijk belang heeft in het Fonds, dan kwalificeren zijn in privé gehouden Certificaten, die zelfstandig niet zouden kwalificeren als aanmerkelijk belang, onder de meesleepregeling ook als aanmerkelijk belang in Box 2.

Tarief

Reguliere voordelen – verminderd met de aftrekbare kosten – en vervreemdingsvoordelen uit een aanmerkelijk belang zijn belast met inkomstenbelasting in Box 2. Het in 2025 geldende tarief is hierna opgenomen, waarbij de tariefsopstap per belastingplichtige geldt, oftewel EUR 135.608 voor fiscale partners.

Belastbaar bedrag	Tarief
tot en met EUR 67.804	24,5%
boven EUR 67.804	31,0%

Inkomstenbelasting – box 3

Indien de Certificaten kwalificeren als belegging in Box 3 is de forfaitaire rendementsheffing van toepassing.

Over de rendementsgrondslag (waarde van de Certificaten) wordt in dat geval een forfaitair rendement berekend. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 36% (tarief geldend in 2025). Door de forfaitaire heffingstechniek in Box 3 worden daadwerkelijk behaalde verkoopwinsten en ontvangen winstuitkeringen niet (direct) belast.

Het forfaitaire rendement wordt bepaald middels drie schijven (bank- en spaartegoeden, overige bezittingen en schulden). Voor de Certificaten zal het forfaitaire rendement op ‘overige bezittingen’ van toepassing zijn. Het rendementspercentage voor ‘overige bezittingen’ is voor 2025 vastgesteld op 5,88%.

De rendementsgrondslag wordt in beginsel gesteld op de waarde in het economisch verkeer van de bezittingen en schulden in Box 3 op de peildatum (1 januari van het betreffende belastingjaar).

Heffingsvrij vermogen

Er geldt in 2025 een heffingsvrij vermogen van EUR 57.684,- zonder fiscale partner en van EUR 115.368,- gezamenlijk met fiscale partner.

Schuldendrempel

Er dient rekening te worden gehouden met een niet-aftrekbare schuldendrempel van in 2025 EUR 3.800,- per belastingplichtige, oftewel EUR 7.600,- voor fiscale partners.

Arrest Hoge Raad

In december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de forfaitaire wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen (Box 3) sinds 2017 wordt bepaald onder omstandigheden in strijd kan zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het kabinet heeft naar aanleiding hiervan de wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen wordt bepaald gewijzigd. Het gewijzigde stelsel is hierboven reeds toegelicht.

De Hoge Raad oordeelde vervolgens op 6 juni 2024 dat ook het beschreven gewijzigde stelsel in bepaalde situaties onvoldoende rechtsherstel biedt. Door toepassing van een forfaitair rendementspercentage op overige bezittingen (waaronder beleggingen) blijven de verschillen in behandeling van succesvolle en minder succesvolle beleggers te groot. Wanneer het werkelijk behaalde rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, zal daarom aanvullend herstel moeten worden geboden.

Op 13 maart 2025 is een wetsvoorstel ‘Wet tegenbewijsregeling box 3’ ingediend. Op basis van dit wetsvoorstel zouden belastingplichtige de gelegenheid moeten krijgen om aan te tonen wat hun werkelijk rendement is. Als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, dan wordt de belasting verminderd zodat alleen belasting wordt geheven over het werkelijke rendement. Wat onder het werkelijk rendement wordt verstaan is onderdeel van het wetsvoorstel.

Afhankelijk van de persoonlijke situatie van een Certificaathouder (zijnde een natuurlijk persoon), kan het wellicht zinvol wenselijk zijn om bezwaar te maken tegen de een definitieve aanslag inkomstenbelasting op het moment dat deze wordt opgelegd.

Het wordt dan ook aangeraden hierover de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Dividendbelasting

De dividendbelasting die door het Fonds wordt ingehouden, kan onder bepaalde voorwaarden door de Certificaathouders worden verrekend met de door hen verschuldigde inkomstenbelasting. Het wordt aangeraden hierover de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Erfbelasting en schenkbelasting

Een verkrijging van een Certificaat in het Fonds krachtens erfrecht bij overlijden van een Certificaathouder of een verkrijging van een Certificaat krachtens schenking van een in Nederland (fictief) woonachtige erflater of schenker, is in beginsel onderworpen aan Nederlandse erf- dan wel schenkbelasting. Erf- en schenkbelasting wordt berekend over de waarde van het verkregene. De hoogte van het tarief (10%-40%) en de eventuele toepassing en hoogte van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

10.3.3 Fiscale behandeling van de Certificaten: rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Deelnemingsvrijstelling

Indien de Certificaathouder Certificaten houdt die ten minste 5% van het totale nominaal gestorte kapitaal van het Fonds vertegenwoordigen, dan kwalificeert het belang dat de Certificaathouder in het Fonds houdt in principe als deelneming. Op de voordelen uit deze deelneming kan in dat geval de deelnemingsvrijstelling worden toegepast.

Rechtspersonen hebben de mogelijkheid om Certificaten B te verkrijgen. Een Certificaat B vertegenwoordigt een belang in een Aandeel B met een dusdanige nominale waarde, dat door het bezitten van een aantal Certificaten B het gehele belang in het Fonds normaliter kan kwalificeren als een deelneming.

De aan de Certificaathouders in rekening te brengen Verkoopvergoeding kan in voorkomende gevallen als zogeheten aankoopkosten deelneming worden aangemerkt en is daarmee niet aftrekbaar voor de heffing van vennootschapsbelasting.

Herinvesteringsreserve

De Certificaten waarop voor de Certificaathouders de deelnemingsvrijstelling van toepassing is, kwalificeren voor de toepassing van de herinvesteringsreserve niet als bedrijfsmiddel. Een bestaande herinvesteringsreserve kan daarom niet worden afgeboekt op de aankoop van de Certificaten.

Dividendbelasting

De dividendbelasting die door het Fonds wordt ingehouden, kan onder bepaalde voorwaarden door de Certificaathouders worden verrekend met de door hen verschuldigde inkomstenbelasting.

Mochten de Certificaten die een Certificaathouder in het Fonds houdt kwalificeren als een deelneming waarop de deelnemingsvrijstelling van toepassing is, dan is de inhoudingsvrijstelling dividendbelasting van toepassing. Door toepassing van deze vrijstelling hoeft het Fonds geen dividendbelasting in te houden op een dividenduitkering aan een dergelijke Certificaathouder. Van verrekening van dividendbelasting is in dat geval dus geen sprake.

10.3.4 Omzetbelasting (btw)

De overdracht van Certificaten en uitkeringen door het Fonds aan de Certificaathouders zijn niet aan de heffing van btw onderworpen.

10.3.5 Overdrachtsbelasting

Certificaatrechten ter zake van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon zijn een vorm van economische eigendom van die aandelen. Het Fonds kwalificeert als onroerendezaakrechtspersoon. De verkrijging van Certificaten door een rechtspersoon of een natuurlijk persoon kan een belastbaar feit voor de heffing van overdrachtsbelasting zijn. Een niet-rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam kan niet zelf verkrijgen voor de heffing van overdrachtsbelasting. Een verkrijging door een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die kwalificeert als een belastbaar feit voor de heffing van overdrachtsbelasting is in beginsel aan de heffing van overdrachtsbelasting onderworpen, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling.

Een verkrijging van de Certificaten is geen belastbaar feit voor de heffing van overdrachtsbelasting indien:

- de verkrijger, al dan niet tezamen met

verbonden natuurlijke personen of lichamen, met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende aandelen en ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen aandelen,

- a. een belang van minder dan een derde gedeelte in de onroerendezaakrechtspersoon heeft, of
- b. de verkrijger is een natuurlijk persoon en verkrijgt al dan niet tezamen met zijn echtgenoot maximaal 7% belang in de onroerendezaakrechtspersoon.

Onder verkrijging van aandelen (een belang) wordt mede begrepen de verkrijging van rechten (een belang) uit bestaande aandelen. Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de onroerende zaken die door de aandelen (Certificaten) middellijk of onmiddellijk worden vertegenwoordigd. Het tarief voor de overdrachtsbelasting is 10,4% (tarief geldend in 2025).



Hoofdstuk 11

BETROKKEN PARTIJEN

Fonds

VasteLanden Business Fund I B.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht

Beheerder

VasteLanden Investment Beheer B.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen

Adviseurs

Notaris + adviseur ondernemingsrecht

Zuidbroek B.V.
Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam
T: 020 – 218 2888

Adviseur financieel toezichtrecht

Finnius advocaten B.V.
Huys Azië
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
T: 020 – 767 0180

Fiscaal adviseur

Dirkzwager N.V.
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem

Accountant

Crowe Foederer Audit & Assurance B.V.
Beukenlaan 60
5651 CD Eindhoven

Taxateur Fonds

Envalue Valuations B.V.
Europalaan 300
3526 KS Utrecht

Taxateur Financiering

Cushman & Wakefield Valuation & Advisory
Gustav Mahlerlaan 362-364
UN Studio, 1082 ME Amsterdam



Hoofdstuk 12

INFORMATIEVERSTREKKING

12.1 Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit Informatiememorandum:

Bijlage I	Administratievoorwaarden
Bijlage II	Fondsbeheerovereenkomst
Bijlage III	Inschrijfformulier Certificaten I
Bijlage IV	Inschrijfformulier Certificaten II
Bijlage V	Overeenkomst overdracht Certificaten
Bijlage VI	Historische cijfers en overnamebalans

12.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten zijn voor Certificaathouders toegankelijk via de dataroom van het Fonds en worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- De meest recente taxatierapporten van het Vastgoedobject, uitgevoerd door Envalue (in opdracht van de Beheerder) op 7 november 2024 en Cushman & Wakefield (in opdracht van de Financier) op 25 februari 2025;
- Uittreksel van het kadaster van het Vastgoedobject;
- Overzicht van de huurders met inbegrip van de maandelijkse huurinkomsten per huurder;
- Oprichtingsakte Administratiekantoor;
- Akte van Statutenwijziging;
- Statuten Beheerder; en
- Bewaarovereenkomst.

12.3 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum (inclusief hierboven genoemde Bijlagen) en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijfperiode via de dataroom van het Fonds. Potentiële investeerders verkrijgen van de Beheerder op individuele basis

toegang tot de dataroom. Het Informatiememorandum is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Beheerder beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

12.4 Dataroom

Via de dataroom van het Fonds zullen daarnaast, in aanvulling op de in Paragraaf 12.2 genoemde documenten, ook de volgende documenten voor Certificaathouders toegankelijk zijn:

- dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen);
- elk voorstel tot wijziging van de Administratievoorwaarden met een toelichting daarop, alsmede elke aangenomen wijziging van de Administratievoorwaarden met een toelichting daarop;
- de halfjaarcijfers en Jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverklaringen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd dan wel gewijzigd. Deze documenten zijn ten minste drie jaar beschikbaar op de Website;
- de betaalbaarstelling van eventuele uitkeringen aan de Certificaathouders, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling;
- het MJOP met betrekking tot het Vastgoedobject;
- het essentiële-informatiedocument (Eid) dat betrekking hebben op de Certificaten; en
- oproepingen aan Certificaathouders.

Tevens zullen eventuele relevante wijzigingen van dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen mede via de Website ter beschikking worden gesteld in overeenstemming met Paragraaf 12.6.

12.5 Periodieke informatieverstrekking

De Beheerder zal gedurende de Looptijd éénmaal per kwartaalrapportages en éénmaal per jaar de Jaarrekeningen verstrekken aan de Certificaathouders. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- het percentage activa van het Fonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Informatiememorandum is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die voor het Fonds mag worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- het totaalbedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

12.6 Andere materiële wijzigingen in verstekte informatie

Indien zich gedurende de Looptijd materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen anders dan de in Paragraaf 12.5 hiervoor bedoelde informatie, zal de Beheerder de Certificaathouders daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Certificaathouders.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen op de Website worden gepubliceerd, al dan niet op het enkel voor Certificaathouders toegankelijke investeerdersportaal, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.



12.7 Overzicht verstrekte informatie aan beleggers als bedoeld in artikel 23 AIFM Richtlijn

Artikel 23 AIFM Richtlijn schrijft voor welke informatie vergunninghoudende beheerders aan beleggers dienen te verstrekken van alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) die zij beheren of aanbieden ter belegging. In verband met de onderhavige Aanbieding is hieronder checklist opgesteld waarin de informatievereisten van artikel 23 AIFM Richtlijn zijn opgenomen. Daarin wordt vermeld of het betreffende informatie-item terug te vinden is in dit Informatiememorandum en, zo ja, waar precies.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM Richtlijn)		Informatiememorandum (IM)
a.		
	• Beleggingsstrategie en -doelstellingen.	Hoofdstuk 3
	• Vestigingsplaats eventuele master- beleggingsinstellingen.	N.v.t.
	• Vestigingsplaats onderliggende fondsen bij fonds van fondsen.	N.v.t.
	• Soorten activa waarin instelling mag beleggen, technieken die instelling daarbij mag toepassen en bijbehorende risico's.	Hoofdstuk 3, Hoofdstuk 7
	• Eventuele beleggingsbeperkingen.	Paragraaf 3.2
	• Omstandigheden waaronder hefboomfinanciering mag worden gebruikt.	Paragraaf 3.4
	• Soorten en bronnen hefboomfinanciering en bijbehorende risico's.	Paragraaf 3.4, 7.2 en 8.4
	• Beperkingen gebruik hefboomfinanciering.	Paragraaf 3.4
	• Regelingen zekerheden en hergebruik activa.	N.v.t.
	• Maximale hefboomfinanciering.	Paragraaf 3.4
b.	Procedures wijziging beleggingsbeleid en/of –strategie.	Paragraaf 3.3
c.	Juridische implicaties contractuele verhoudingen.	Paragraaf 5.3.4
d.	Identiteit en taken van o.a. de beheerder en bewaarder en rechten belegger.	Paragraaf 5.4.4 en 5.5.2
e.	Bijkomend aangehouden eigen vermogen of afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering ter dekking van beroepsaansprakelijkheidsrisico's.	Paragraaf 5.4.6
f.	Delegatie beheerder en bewaarder en identificatie belangenconflicten daarbij.	Paragraaf 5.4.5 en 5.4.7
g.	Procedure waardering en prijsstellingsmethodiek waardering activa.	Paragraaf 8.11
h.	Beheer liquiditeitsrisico's en terugbetalingsregelingen.	N.v.t.
i.	Vergoedingen, kosten en uitgaven en maximumbedragen die ten laste komen van de beleggers.	Hoofdstuk 8
j.	Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling.	Paragraaf 6.2.7
k.	Indien de instelling al actief is: verstrek het meest recente jaarverslag van de instelling voorzien van een controleverklaring door een accountant (Zie de toelichting).	Paragraaf 12.4 (zie aanvullend ook Bijlage VI).
l.	Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen.	Hoofdstuk 9
m.	Indien de instelling al actief is: Meest recente intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de beleggingsinstelling.	N.v.t.
n.	Indien de instelling al actief is: In het verleden behaalde rendementen.	N.v.t.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM Richtlijn)

Informatiememorandum (IM)

o. Indien sprake is van een prime broker: Identiteit prime broker, beschrijving materiële regelingen tussen de instelling en de prime broker en beheersing belangenconflicten daarbij, contract bewaarder overdracht en hergebruik van de activa en informatie over overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker.

N.v.t.

p. Beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de informatie in de zin van artikel 23, vierde en vijfde lid, AIFM Richtlijn door de beheerder wordt verstrekt:

Vierde lid: periodieke informatieverstrekking over:

Paragraaf 12.5

- a. Percentage activa van de instelling waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan.
- b. Eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de instelling.
- c. Huidig risicoprofiel van de instelling en de risicobeheersystemen waarmee de instelling deze risico's beheert.

Vijfde lid: Voor een Europese instelling die gebruik maakt van hefboomfinanciering of die binnen de EU wordt verhandeld, wordt met regelmaat informatie verschaft over:

Paragraaf 3.4 en 12.5

- a. Wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend.
- b. Het totale bedrag van de door beleggingsinstelling gebruikte hefboomfinanciering.

Artikel 23, tweede lid AIFM Richtlijn

Informatiememorandum (IM)

Eventueel door bewaarder getroffen regeling kwijting contractuele aansprakelijkheid in de zin van artikel 21, dertiende lid, AIFM Richtlijn en wijzigingen aansprakelijkheid bewaarder.

Paragraaf 5.5.3





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