Essentiële-informatiedocument

Doel

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

Product

Deelnemingsrechten ('**Participaties**') in VasteLanden Helftheuvel Retail Fund CV (het '**Fonds**') worden aangeboden en uitgegeven door en ten behoeve van het Fonds, een beleggingsinstelling naar Nederlands recht die wordt beheerd door VasteLanden Investment Beheer B.V. (de '**Beheerder**'). Het Fonds is een alternatieve beleggingsinstelling naar Nederlands recht en wordt beheerd door de Beheerder. Aan de Beheerder is in Nederland ten aanzien van het aanbieden en beheren van het Fonds een AIFMD-vergunning verleend op grond van artikel 2:65 Wft. Het Fonds en de Beheerder zijn onderdeel van de VasteLanden Groep.

Meer informatie is beschikbaar via www.vastelanden.nl/project/vastelanden-helftheuvel-Retail-Fund-c-v/, kan worden opgevraagd via www.vastelanden.nl/contact/ of bel 030 – 5500210. De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) is belast met het toezicht op de Beheerder in verband met dit document. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 15 mei 2026 (v.1).

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

Wat is dit voor een product?

Soort:
Het Fonds is een commanditaire vennootschap, aangegaan naar Nederlands recht en beschikt niet over rechtspersoonlijkheid. Het Fonds kwalificeert als een *Closed-end* alternatieve beleggingsinstelling onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)). U belegt in de Participaties.

Doelstellingen:
Het doel van het Fonds is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland. Het Fonds zal in beginsel uitsluitend beleggen in vastgoedobjecten. Op dit moment bestaat het vastgoedobject (het '**Vastgoedobject'**) uit een gedeelte van één winkelcentrum gelegen in 's-Hertogenbosch, zijnde het 'Winkelcentrum De Helftheuvelpassage'. De voornaamste factoren die het rendement bepalen zijn de bezettingsgraad van het Vastgoedobject, de verkoopprijs van het Vastgoedobject bij eventuele verkoop ervan, de huurprijs per vierkante meter en de voorwaarden betreffende rente en aflossing van de externe financieringen die het Fonds heeft aangetrokken.

Essentiële kenmerken:
Het is niet mogelijk om op verzoek de Participaties door het Fonds te laten inkopen. Overdracht van de Participaties is mogelijk volgens de inkoop en uitgifte regeling op grond van de fondsvoorwaarden. De Participaties hebben een illiquide karakter. Op het niveau van het Fonds wordt hefboomfinanciering toegepast. Het Fonds valt onder artikel 6 SFDR.

Retailbeleggersdoelgroep: De Participaties worden aangeboden aan retail beleggers in Nederland. Het product is geschikt voor de belegger die voor de lange termijn (ten minste 10 jaar) belegt. Een belegger kan uitsluitend beleggen in het Fonds voor een minimumbedrag van ten minste EUR 100.000. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid indirect te beleggen in het Vastgoedobject. De belegger dient er rekening mee te houden dat hij of zij de inleg geheel of gedeeltelijk kan verliezen. Beleggen in het Fonds is geschikt voor beleggers met een hoog risicoprofiel die diversificatie in hun portefeuille zoeken en willen beleggen in commercieel vastgoed.

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

Overige informatie: De bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. Verdere informatie over het Fonds, zoals de brochure en het informatiememorandum kunnen worden verkregen via de website www.vastelanden.nl/project/vastelanden-helftheuvel-I-c-v/ of ten kantore van de Beheerder. Deze documenten zijn beschikbaar in het Nederlands en kunnen kosteloos worden verkregen.

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

Risico-indicator



Lager Risico **Hoger Risico**

	Ondanks dat het Fonds een onbepaalde looptijd kent, wordt er voor de risico-indicator van uitgegaan dat u de Participaties ten behoeve van de indirecte investering in het Fonds voor 10 jaar houdt (de zogenoemde aanbevolen periode van bezit). De Participaties zijn illiquide en kunnen alleen worden ingekocht en uitgegeven met goedkeuring van de Beheerder. Het Fonds is *Closed-end*. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult de Participaties misschien niet gemakkelijk kunnen overdragen (beëindigen) of u zult misschien moeten laten inkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

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

Prestatiescenario's

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

Aanbevolen periode van bezit:		10 jaar		
Voorbeeld belegging:		EUR 10.000		
Scenario's		**Als u uitstapt na 1 jaar**	**Als u uitstapt na 5 jaar**	**Als u uitstapt na 10 jaar (de aanbevolen periode van bezit)**
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Stress	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 7,793	EUR 10,790	EUR 15,730
	Gemiddeld rendement per jaar	-22,07%	1,58%	5,73%
Ongunstig scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 7,847	EUR 10,065	EUR 17,350
	Gemiddeld rendement per jaar	-21,53%	2,13%	7,35%
Gematigd scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 9,279	EUR 12,875	EUR 19,230
	Gemiddeld rendement per jaar	-7,21%	5,75%	9,23%
Gunstig scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 10,687	EUR 14,280	EUR 21,890
	Gemiddeld rendement per jaar	6,87%	8,56%	11,89%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de looptijd van het Fonds in verschillende scenario's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een fictieve inleg van eenmalig EUR 10.000 die ineens wordt ingelegd. De minimale afname voor het fonds bedraag EUR 100.000. De Participaties kunnen niet gemakkelijk worden ingekocht door het Fonds of gemakkelijk worden overgedragen. Overdracht kan alleen plaatsvinden doormiddel van inkoop en uitgifte met goedkeuring van de Beheerder. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot overdracht vóór het einde van de aanbevolen periode van 10 jaar. Eerder overdragen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk.
Het stress scenario gaat uit van een verkoopfactor met 1 punt lager, 5% frictieleegstand en 5% lagere huren. Het ongunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor met 1 punt lager en frictieleegstand van 5%. Het gematigd scenario is het normaal verwachte rendement. Het gunstige scenario gaat uit van een verkoopfactor die 1 punt hoger is en 5% hogere huur. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar zonder de verkoopvergoeding. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als het Fonds niet kan uitbetalen?

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

Wat zijn de kosten?

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

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. Deze kosten worden gerekend op grond van de fondsvoorwaarden en hebben impact op uw rendement. We gaan ervan uit dat:

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

Overeenkomstig de fondsvoorwaarden versterkt de inleg de liquiditeitspositie van het Fonds als liquiditeits- en investeringsreserve, en kunnen deze reserves worden aangewend om toekomstige onderhoudsinvesteringen te doen en toekomstige huurdersincentives te compenseren.

Belegging scenario's EUR 10.000	**Als u uitstapt na 1 jaar**	**Indien u uitstapt na 5 jaar**	**Indien u uitstapt na 10 jaar**
Totale kosten*	EUR 2.741	EUR 8.403	EUR 14.250
Effect van de kosten per jaar	27,41%	16,81% per jaar	14,25% per jaar

Samenstelling van de kosten

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

Eenmalige kosten bij in- of uitstap bij belegging van EUR 10.000		Als u uitstapt na 1 jaar
Structureringskosten	Structureringskosten die het Fonds betaald aan de Beheerder EUR 836.000.	EUR 740
Selectie & acquisitie	Provisie voor de verkrijging van het Vastgoedobject dat het Fonds betaald aan de Beheerder EUR 304.000.	EUR 269
Afsluitkosten bancaire financiering	De eenmalige kosten voor afsluiten voor de bancaire financiering bij ABN Amro EUR 50.000.	EUR 44
Plaatsingsprovisie private financiers	Voor het beschikbaar stellen van een overbruggingsfinanciering wordt ten gunste van private financiers aan het Fonds een bedrag van EUR 205.000 in rekening gebracht als plaatsingsprovisie.	EUR 181
AIFM kosten	De compliance- en regelgeving kosten ten aanzien van het Fonds (berekend over de Looptijd) bedragen EUR 96.776. Dit betreft o.a. de directe en indirecte kosten in verband met het toezicht door AFM en de DNB.	EUR 86
Uitstapkosten	Wij brengen voor dit product geen uitstapkosten in rekening.	N.V.T
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Fondsbeheerkosten	De jaarlijkse beheerkosten bedragen 2% van de jaarlijks gerealiseerde huuropbrengsten van het Vastgoedobject en dienen ter dekking van de kosten die de Beheerder maakt ten behoeve van het beheer en administratie van het Fonds.	EUR 28
Vastgoedbeheervergoeding (vast en variabel)	De vastgoedbeheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt bestaat uit twee componenten: (i) 4,0% per jaar van de jaarlijkse huuropbrengsten voor de Beheerder (vast) en (ii) een additionele vergoeding voor de Beheerder t.a.v. de taken als vastgoedmanager, ter dekking van variabele kosten voor het vastgoedbeheer en is afhankelijk van de door de Beheerder uitgevoerde vastgoedbeheerwerkzaamheden (variabel).	EUR 81
Eigenaarslasten	De jaarlijkse eigenaarslasten zijn berekend op ongeveer 5,2% (niet met btw belast) van de jaarlijkse huuropbrengsten.	EUR 72
Onderhoudskosten	Op basis van het MJOP wordt in de exploitatieprognose rekening gehouden met jaarlijkse onderhoudskosten geprognotiseerd op een percentage van gemiddeld 2% (exclusief btw) van de jaarlijkse bruto huuropbrengsten van het Vastgoedobject.	EUR 32

Overige kosten	Diverse kosten.	EUR 28
Reservering aanvulling dir.rend CV naar 8% prefunder	Met de private financiers is een rendementsaanvulling van 8% overeengekomen. Aangezien het geprognosticeerde direct rendement in het eerste jaar lager is dan 8% (i.e. 6,2%), houdt het Fonds een reservering aan van EUR 81.000 om aan deze contractuele verplichting te kunnen voldoen.	EUR 72
Rentekosten bancaire financiering	Het effect van de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de bancaire financiering.	EUR 465
Liquiditeitsreserve	Er wordt door het Fonds een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) aangehouden ter hoogte van EUR 100.907.	EUR 89
Meerjaren onderhoud	Betreft de kosten voor het meerjarig onderhoud (MJOP) van EUR 627.048 over de 10 jaar periode.	EUR 555
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen	Het effect van de prestatievergoeding die in rekening wordt gebracht als het Vastgoedobject in het Fonds wordt verkocht.	EUR 0

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Aanbevolen periode van bezit: 10 jaar

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

Hoe kan ik een klacht indienen?

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

Andere nuttige informatie

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