

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

Er worden participaties (deelnemingsrechten) (**Participaties**) aangeboden en uitgegeven door Stichting Vastgoed Financiering Fonds, maar uitsluitend ten behoeve van "Vastgoed Financiering Fonds FGR" (het **Fonds**), een beleggingsinstelling die wordt beheerd door Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V. (de **Beheerder**). Meer informatie is beschikbaar via de website van het Fonds of bel voor meer informatie 020 5473711. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is belast met het toezicht op de Beheerder in verband met dit document. Dit essentiële-informatiedocument is geactualiseerd per 3 oktober 2025.

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 fonds voor gemene rekening en kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling (abi) onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)). U belegt in het Fonds via de Participaties, die op de aanvangsdatum van het Fonds elk een nominale waarde hadden van EUR 25.000,- en gedurende de looptijd van het Fonds een intrinsieke waarde die periodiek wordt vastgesteld aan de hand van het bepaalde in de administratievoorwaarden van het Fonds. Toetreding tot het Fonds is pas mogelijk als u Participaties verkrijgt met een totale tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,-. Hoeveel Participaties dit precies zijn hangt af van de intrinsieke waarde op het moment dat u wilt participeren in het Fonds.

Looptijd

Het Fonds heeft onbeperkte looptijd.

Doelstellingen

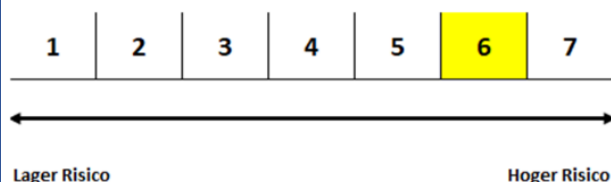
Het doel van het Fonds is, kort gezegd, het voor rekening en risico van de participanten (ieder een **Participant**) in het Fonds (in)direct beleggen in een gespreide portefeuille aan hoogrentende Nederlandse vastgoedfinancieringen (de **Leningen**). Een Lening worden ter meerdere zekerheid voor het Fonds versterkt door een hypotheekrecht dat wordt gevestigd op één of meer vastgoedobjecten ter financiering waarvan de Lening wordt verstrekt. Het Fonds streeft ernaar een gediversifieerde portefeuille met goed renderende Leningen op te bouwen en deze portefeuille daarna in stand te houden door aflossingen op Leningen aan te wenden voor het verstrekken van nieuwe Leningen. Het Fonds streeft daarbij naar een gemiddeld aantal van circa vijfentwintig (25) Leningen.

Retailbeleggersdoelgroep

Het product is geschikt voor de retailbelegger die voor de lange termijn (circa 10 jaar) belegt. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid te beleggen in de Participaties, wat neerkomt op een indirecte belegging in de Leningen. De belegger houdt er rekening mee dat hij geheel of gedeeltelijk de inleg kan verliezen. Beleggen in het Fonds is geschikt voor beleggers met een hoog risicoprofiel die diversificatie zoeken in hun beleggingsportefeuille en indirect willen beleggen in een gespreide portefeuille van in Nederland te verstrekken vastgoedleningen die zijn verstrekt met een recht van hypotheek.

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

Risico-indicator



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor ten minste tien (10) jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren als u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult niet in staat zijn uw product makkelijk te verkopen (beëindigen) of u kunt zich genooddaakt zien het te verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

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

Prestatiescenario's

De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van een redelijke en voorzichtige beste raming van de verwachte waarden en gebaseerd op bepaalde aannames. 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 uit het verleden (voor zover aanwezig) en bepaalde aannames. 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
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 10.086	EUR 12.232	EUR 14.710
	Gemiddeld rendement per jaar	0,03%	3,63%	3,88%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 10.233	EUR 12.963	EUR 16.163
	Gemiddeld rendement per jaar	2,17%	5,77%	6,01%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	EUR 10.328	EUR 13.438	EUR 17.113
	Gemiddeld rendement per jaar	3,28%	6,88%	7,11%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende tien (10) jaar, in verschillende scenario's, als u eenmalig EUR 10.000,- inlegt. Let op: de Participaties hadden op aanvangsdatum van het Fonds een nominale waarde van EUR 25.000,- per stuk en hebben gedurende de looptijd een intrinsieke waarde die wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de fondsvoorwaarden. Toetreding tot het Fonds is pas mogelijk als u Participaties verkrijgt met een totale tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,-. Dit is een rekenvoorbeeld zodat u producten kunt vergelijken. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur/en inclusief de kosten van uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens 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 de Beheerder of het Fonds. Dit financiële verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten?

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

Hieronder vindt u een overzicht van de kosten, zowel de directe als de indirecte kosten, die samenhangen met het investeren in het Fonds. De totale kosten omvatten eenmalige, lopende en incidentele kosten.

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. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

Wij 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 product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario.
- EUR 10.000 EUR wordt belegd.

	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 5 jaar	Als u uitstapt na 10 jaar
Totale kosten	EUR 544,23	EUR 1.099,41	EUR 1.936,91
Effect van de kosten per jaar*	5,44%	2,20%	1,94%

(*) Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit (10 jaar), uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 7,6% vóór de kosten en 6,17% na de kosten.

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 minimumperiode van bezit; en (ii) de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit (10 jaar)
Instapkosten	Het effecten van de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit is het maximum dat u zult betalen, mogelijk betaalt u minder.	0,03%
Uitstapkosten	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.	0,20%
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	Het effect van de kosten ten behoeve van het Fonds en het beheer ervan door de Beheerder	1,10%
Transactiekosten	n.v.t. de enige transactiekosten zijn de instapkosten	0,00%
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen en carried interest	Nadat beleggers een rendement van 6% hebben ontvangen is de Beheerder gerechtigd tot 20% over het meerdere boven de 6%	0,08%

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

Aanbevolen minimumperiode van bezit: tien (10) jaar

De kosten bij uittreden zijn namelijk lager na een aanhoudperiode van 3 jaar. Ondanks deze aanbevolen periode van bezit om het maximale geprognosticeerde rendement te behalen, biedt het Fonds de mogelijkheid om op verzoek van een Participant Participaties in te kopen. Deze inkoopregeling en bijbehorende voorwaarden zijn verder beschreven in het informatiememorandum behorende bij de aanbieding van de Participaties.

U betaalt wel vergoedingen en/of sancties bij de (vroegtijdige) verkoop van uw Participaties (inkoop) aan het Fonds.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u niet tevreden bent over het Fonds of over het gedrag van de Beheerder of van een persoon die over het Fonds adviseert of de Participaties verkoopt, kunt u schriftelijk een klacht indienen bij de Beheerder: Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V., Herengracht 456, 1017 CA, Amsterdam, info@vastgoedfinancieringfonds.nl. Uw klacht wordt zorgvuldig en zo spoedig mogelijk in behandeling genomen.

Andere nuttige informatie

Voor het product is een informatiememorandum beschikbaar waarin alle informatie over het product is opgenomen en bijbehorende risico's zijn beschreven. De Beheerder stelt op uw verzoek dit informatiememorandum (inclusief bijbehorende bijlagen en overige documenten) van het product beschikbaar, die kunnen worden geraadpleegd via (een besloten beleggersportaal op) www.vastgoedfinancieringfonds.nl.