

nl investeert

BIJLAGE IV
ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT
NLI VASTRENTEFONDS I

Juli 2026

De datum van deze bijlage IV van het Informatiememorandum NLI VASTRENTEFONDS I is 21 juli 2026

Let op!

U belegt buiten AFM-toezicht.

Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



DOEL

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven 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

NLI Vastrentefonds I (het "**Fonds**") is een beleggingsinstelling die als beheerder **NLI Investeert Beheer B.V.** (de "**Beheerder**") heeft. www.nlinvesteert.nl. Bel +31854018705 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is belast met het toezicht op NLI Investeert Beheer B.V. in verband met dit document. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld per 21 juli 2026.

Waarschuwing: 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 closed-end beleggingsinstelling naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

Doelstellingen

Het hoofddoel van het Fonds is om voor haar Participanten een verantwoord rendement te realiseren, passend bij een zorgvuldig afgewogen risico. Dit door financieringen aan geselecteerde projecten van vastgoedondernemers te verstrekken.

Het Fonds biedt diversificatie en aanvulling op de traditionele beleggingsportefeuille en stimuleert bovendien de reële economie in Nederland. Door het verstrekken van financiering aan zorgvuldig geselecteerde projecten van vastgoedondernemers, wordt de regionale economie gestimuleerd, groeit de werkgelegenheid en de welvaart.

Retailbelegger op wie het Fonds wordt gericht

Belangen in het Fonds worden aangeboden aan met name informal investors, fund of funds investeerders, family offices en (voormalig) ondernemers. De eerste storting zal voor alle investeerders minimaal EUR 100.000,= bedragen, conform de wettelijke vereisten.

Een participatie in het Fonds is geschikt voor investeerders:

- die een aanzienlijke ervaring hebben met beleggen;
- die bereid zijn om het risico van (aanzienlijke) waardevermindering te nemen en dat risico ook kunnen dragen;
- voor wie het belang in het Fonds slechts een gedeelte van hun totale vermogen zal vertegenwoordigen;
- die geen inkomsten uit deze belegging nodig hebben;
- die voornemens zijn hun belegging in het Fonds voor langere tijd (ten minste 6 jaar) aan te houden;
- die een beperkte liquiditeit van hun belegging accepteren.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ERVOOR TERUGKRIJGEN?

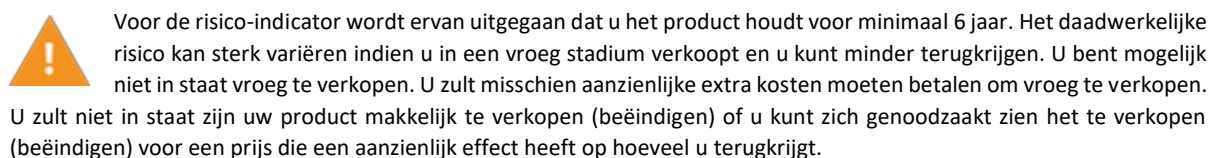
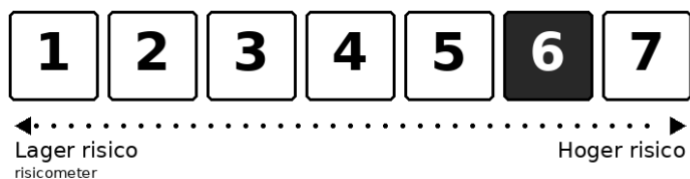
Het Fonds beoogt participanten een vaste rente van 5% per jaar uit te keren, maar deze uitkering is afhankelijk van de gerealiseerde kasstromen en vormt geen garantie. De Fondsinkomsten worden eerst aangewend ter voldoening van de Administratie- en Beheervergoeding, waarna aan participanten een vaste rente van 5% per jaar wordt uitgekeerd en het eventuele overschot toekomt aan de Beheerder, met inachtneming van de Uitkeringsreserve.

Het Fonds hanteert een zogenoemde Uitkeringsreserve, waarbij een buffer van maximaal tien procent (10%) van de ingelegde hoofdsom wordt aangehouden. Deze buffer kan worden aangewend ter ondersteuning van een stabiele en voorspelbare uitkering van de vaste rente van vijf procent (5%) per jaar.

Indien en voor zover de gerealiseerde kasstromen ontoereikend zijn om deze vaste rente te voldoen, kan de Uitkeringsreserve worden aangewend om het verschil geheel of gedeeltelijk aan te vullen.

De Uitkeringsreserve vormt geen garantie. Indien de Uitkeringsreserve is uitgeput, bestaat geen verplichting om tekorten aan te vullen en kan de vaste rente geheel of gedeeltelijk niet worden uitgekeerd, waarbij (een deel van) de inleg verloren kan gaan.

Risico-indicator



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 u geld verliest met dit product door ontwikkelingen op de markt of doordat het Fonds u niet kan betalen. We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risikoklasse. Dit betekent dat de potentiële verliezen als gevolg van toekomstige prestaties als hoog worden ingeschat en dat slechte marktomstandigheden zeer waarschijnlijk gevolgen hebben voor de mogelijkheid van het Fonds om u te betalen.

Dit product biedt geen bescherming tegen toekomstige marktprestaties. U kunt daarom uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als het Fonds u niet kan betalen wat het u verschuldigd is, kunt u uw gehele belegging verliezen.

Prestatiescenario's

Voorbeeldbelegging: EUR 10.000

Scenario	Onderdeel	6 jaar
Stressscenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 7.598
	Gemiddeld netto rendement per jaar	-4,17%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 11.977
	Gemiddeld netto rendement per jaar	3,13%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 13.000
	Gemiddeld netto rendement per jaar	4,83%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	EUR 13.000
	Gemiddeld netto rendement per jaar	4,83%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u na zes jaar zou kunnen terugkrijgen in verschillende scenario's als u eenmalig EUR 10.000 inlegt. De minimale inleg in het Fonds bedraagt EUR 100.000. De weergegeven bedragen zijn na aftrek van de in het model verwerkte kosten en houden geen rekening met uw persoonlijke fiscale situatie.

De weergegeven scenario's zijn schattingen op basis van aannames over de bruto portefeuillerente, de beleggingsgraad en netto afschrijvingen. Het ongunstige, gematigde en gunstige scenario volgen uit een Monte Carlo-simulatie. Het stressscenario is afzonderlijk deterministisch berekend en weerspiegelt een extreme portefeuillebrede verslechtering, met afschrijvingen van gemiddeld meer dan 50%. De scenario's zijn geen voorspelling of garantie.

Het rendement voor participanten is begrensd op de beoogde rente-uitkering van 5% per jaar. Daardoor is het gunstige scenario gelijk aan het gematigde scenario. Het gemiddelde netto rendement houdt rekening met de eenmalige emissievergoeding van 1%. Bij volledige uitkering van de beoogde rente en volledige terugbetaling van de hoofdsom bedraagt het gemiddelde netto rendement daarom 4,83% per jaar.

Het Fonds is een closed-end fonds. U kunt uw participatie niet eenvoudig vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit verkopen. Het is daarom lastig om in te schatten hoeveel u bij een eerdere verkoop zou terugkrijgen. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds niet in staat is u te betalen. De weergegeven bedragen omvatten de in het model verwerkte kosten van het product, maar mogelijk niet alle kosten die u aan uw adviseur of distributeur betaalt.

WAT GEBEURT ER ALS NLI VASTRENTFONDS I NIET KAN UITBETALEN?

U kunt uw gehele inleg of een deel daarvan verliezen als gevolg van wanbetaling van Leningnemers van het NLI VASTRENTFONDS I. Dit financiële verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De kostenstructuur van het Fonds bestaat uit een vaste Administratie- en Beheervergoeding en een variabele component, waarbij het overschot van de Fondsinkomsten na uitkering van de vaste rente van 5% per jaar aan de Beheerder toekomt, met inachtneming van de Uitkeringsreserve.

Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de afzonderlijke kosten van het Fonds hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u EUR 10.000 inlegt en de belegging gedurende de aanbevolen periode van zes jaar aanhoudt. De minimale inleg voor dit product bedraagt EUR 100.000. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die u dit product verkoopt of u hierover adviseert, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over deze kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten op uw belegging hebben.

Belegging EUR 10.000	Na 6 jaar, aanbevolen periode van bezit
Totale kosten voor de participant	EUR 100
Effect op het rendement per jaar	0,17%

Samenstelling van de kosten

De tabel geeft het effect weer dat de verschillende kostensoorten per jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het einde van de aanbevolen periode van bezit.

Kostensoort	Effect op het rendement per jaar	Toelichting
Eenmalige emissiekosten	0,17%	De emissievergoeding bedraagt eenmalig 1% van het toegezegde bedrag. Het weergegeven effect is omgerekend over de fondslooptijd van zes jaar.
Administratie- en beheervergoeding	0,00%	De administratie- en beheervergoeding bedraagt 1,2% per jaar over het door het Fonds belegde vermogen. Deze vergoeding wordt in het gematigde scenario volledig voldaan uit de opbrengsten van het Fonds en is al verwerkt in de prestatiescenario's. Omdat na betaling van deze vergoeding voldoende fondsresultaat resteert voor de volledige beoogde rente-uitkering van 5% per jaar, bedraagt het aanvullende effect op het weergegeven rendement voor participanten in dit scenario 0,00%.

Het weergegeven effect op het rendement is gebaseerd op het gematigde scenario. De administratie- en beheervergoeding wordt in dit scenario uit de opbrengsten van het Fonds voldaan en leidt niet tot een aanvullende verlaging van het rendement voor participanten. Netto afschrijvingen, rente-uitval, de beleggingsgraad en andere risico- of modeffecten zijn geen kosten en maken geen onderdeel uit van deze kostentabel.

HOE LANG MOET IK HET HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

Aanbevolen minimaal vereiste periode van bezit: 6 jaar

De minimaal vereiste periode van bezit is 6 jaar omdat dit de termijn van het Fonds is behoudens verlenging en het Fonds geen mogelijkheid van inkoop voor die tijd biedt. Participaties zijn niet overdraagbaar aan derden en kunnen uitsluitend worden verkocht via inkoop door het Fonds overeenkomstig de Fondsvoorwaarden.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Indien u niet tevreden bent over het product of over het gedrag van de ontwikkelaar ervan of van een persoon die het product verkoopt of adviseert, kunt u schriftelijk een klacht indienen bij de beheerder NLI investeert beheer B.V. Stationsweg 183b, 3771 VG Barneveld, investeren@nlinvesteert.nl, <https://www.nlinvesteert.nl/investeren-bedrijven>. Uw klacht wordt zorgvuldig en zo spoedig mogelijk in behandeling genomen.

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

De fondsovereenkomst, het Informatiememorandum en de statuten van NLInvesteert Beheer B.V. en het inschrijfformulier kunt u opvragen bij de Beheerder.