

Essentiële-informatiedocument

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

Productnaam:	Elementenstraat C.V. (hierna: het beleggingsfonds)
Productontwikkelaar:	Stichting Elementenstraat (hierna: de beheerder)
Website van de ontwikkelaar:	www.elementenstraatcv.com
e-mail:	info@elementenstraatcv.com
Registratie:	Registratie bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 50041352
Datum EID:	16 september 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:	Dit product is een participatie in een commanditaire vennootschap die in vastgoed belegt.
Doelstellingen:	De doelstelling van het beleggingsfonds is het realiseren van vermogensgroei op de lange termijn, zowel middels huurinkomsten als waardestijging.
Beleggersdoelgroep:	Het beleggingsfonds richt zich tot beleggers die (i) bereid zijn risico te nemen met hun beleggingen en begrijpen dat een belegging ook in waarde kan dalen, (ii) ervaring hebben met beleggen, (iii) geen inkomsten uit de beleggingen nodig hebben voor pensioen of levensonderhoud, en (iv) voornemens zijn hun belegging in de C.V. de komende 5 jaar aan te houden.
Looptijd:	Er is geen vaste looptijd vastgesteld.
Essentiële kenmerken:	A) Het beleggingsfonds belegt in vastgoed. B) Het beleggingsfonds wordt actief beheerd door de beheerder C) De verhandeling van participaties is slechts beperkt mogelijk zoals opgenomen in de statuten van het beleggingsfonds. D) Het beleggingsfonds heeft als doel vermogensgroei op de lange termijn.
Risico's:	Verschillende risico's kunnen invloed hebben op de waardeontwikkeling van de beleggingen, waaronder maar niet

Verdere
informatie:

uitsluitend:

- A) Leegstand van het vastgoed.
- B) Daling van de waarde van het vastgoed.
- C) Wijziging in vergunning en regelgeving
- D) Financiering van het vastgoed

Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terug krijgen?

Indicator



Beleggen in dit fonds brengt een relatief hoog risico met zich mee. Het fonds belegt in slechts twee vastgoedobjecten en kent daardoor een beperkte spreiding van de beleggingen en huurinkomsten. Het grootste deel van de waarde van de vastgoedportefeuille en van de huurinkomsten is geconcentreerd in één object. Daarnaast is een belangrijk deel van de huurinkomsten afhankelijk van de omzet van de huurder. De vastgoedobjecten zijn mede gefinancierd met vreemd vermogen, waardoor het fonds rente- en aflossingsverplichtingen heeft die ook doorlopen wanneer de huurinkomsten afnemen. Hierdoor kunnen tegenvallende prestaties van een huurder, leegstand, hogere financieringslasten of een waardedaling van één van de objecten een relatief grote invloed hebben op de inkomsten, het resultaat en de waarde van het fonds. Bij herfinanciering kunnen bovendien hogere rentetarieven of ongunstigere financieringsvoorwaarden gelden, waardoor deze gevolgen verder kunnen worden versterkt.

Daarnaast zijn de vastgoedobjecten en de participaties in het fonds beperkt liquide. Verkoop kan tijd kosten en de gerealiseerde verkoopprijs kan lager zijn dan de getaxeerde waarde. Voor beide vastgoedobjecten bestaan mogelijkheden voor toekomstige herontwikkeling naar woningen. De realisatie daarvan is echter

afhankelijk van onder meer planologische procedures, vergunningen en overige publiekrechtelijke besluitvorming. Er bestaat geen zekerheid dat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd of binnen de verwachte termijn plaatsvindt. Vertraging, aanvullende voorwaarden of het niet verkrijgen van de benodigde medewerking kunnen de waarde en het rendement van de belegging negatief beïnvloeden.

Leegstand van het vastgoed

Het vastgoed kan gedurende kortere of langere tijd geheel of gedeeltelijk leegstaan. Tijdens leegstand worden geen of minder huurinkomsten ontvangen, terwijl kosten zoals belastingen, verzekeringen, beheer, onderhoud en financieringslasten doorlopen. Ook kunnen kosten worden gemaakt om nieuwe huurders aan te trekken of het vastgoed voor verhuur geschikt te maken. Langdurige leegstand kan bovendien de waarde en verkoopbaarheid van het vastgoed verminderen.

Daling van de waarde van het vastgoed

De waarde van vastgoed kan dalen door onder meer economische ontwikkelingen, veranderingen in vraag en aanbod, rentestijgingen, beperkte beschikbaarheid van financiering, de staat of ligging van het vastgoed en gewijzigde eisen op het gebied van duurzaamheid en energiegebruik. Taxaties geven slechts een schatting van de waarde op een bepaald moment. Bij verkoop kan de werkelijke opbrengst lager zijn dan de getaxeerde waarde of de oorspronkelijke aankoopprijs. Een waardedaling werkt door in de waarde van de participaties.

Wijzigingen in vergunningen en regelgeving

Het gebruik, de verhuur en de ontwikkeling van vastgoed zijn afhankelijk van toepasselijke wet- en regelgeving, het omgevingsplan en eventueel benodigde vergunningen. Regels of vergunningsvoorschriften kunnen wijzigen. Ook kunnen vergunningen niet worden verleend of verlengd en onder bepaalde omstandigheden worden gewijzigd of ingetrokken. Hierdoor kan het beoogde gebruik van het vastgoed worden beperkt, kunnen aanpassingen noodzakelijk worden of kunnen ontwikkelingen vertraging oplopen. Dit kan leiden tot leegstand, hogere kosten, lagere huurinkomsten en een daling van de waarde van het vastgoed.

Deze risico's kunnen elkaar versterken. Zo kan een beperking van het toegestane gebruik tot leegstand leiden, waarna ook de waarde en verkoopbaarheid van het vastgoed kunnen afnemen.

Financieringsrisico

Het vastgoed is gedeeltelijk gefinancierd met vreemd vermogen. Het beleggingsfonds heeft hierdoor rente- en aflossingsverplichtingen die onafhankelijk van de hoogte van

de huurinkomsten moeten worden voldaan. Wanneer huurinkomsten dalen of kosten stijgen, kan daardoor minder geld beschikbaar zijn om aan deze verplichtingen te voldoen. Bij afloop of herfinanciering van leningen kunnen bovendien hogere rentetarieven of strengere financieringsvoorwaarden gelden. Een waardedaling van het vastgoed kan de mogelijkheden tot herfinanciering verder beperken. Het gebruik van vreemd vermogen kan daardoor de gevolgen van tegenvallende exploitatie of waardedalingen voor de participanten vergroten.

Wat gebeurt er als Elementenstraat C.V. niet kan betalen?

Beleggers kunnen een verlies lijden als Elementenstraat C.V. niet kan uitbetalen. Dat verlies kan oplopen tot 100% van het geïnvesteerde geld. Dit product is enkel gedekt door de waarde van het onderliggende vastgoed.

Wat zijn de kosten?

Aan de participanten worden geen kosten rechtstreeks in rekening gebracht. Het fonds maakt zelf kosten, waaronder kosten voor de exploitatie, het beheer en de administratie van het vastgoed. Deze kosten worden betaald uit het vermogen en de inkomsten van het fonds en verlagen daardoor indirect het rendement van de participanten. De kosten zijn reeds verwerkt in het weergegeven netto rendement en in de berekende waarde van de participaties.

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

Het beleggingsfonds heeft geen vaste looptijd. Toetreding en uittreding vinden in beginsel plaats door overdracht van participaties en zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van respectievelijk een verkoper of een koper. Er bestaat geen garantie dat op het gewenste moment een tegenpartij beschikbaar is of dat de participaties tegen de gewenste prijs kunnen worden overgedragen. Onder bepaalde omstandigheden kan het beleggingsfonds, met inachtneming van de fondsvoorwaarden en de beschikbare liquiditeit, participaties zelf inkopen. Het fonds is daartoe niet verplicht.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het product, kunt u deze schriftelijk indienen bij de Stichting Elementenstraat op de volgende wijzen:

- Post: Stichting Elementenstraat t.a.v. het bestuur, Isolatorweg 36, 1014AS te Amsterdam
- E-mail: info@elementenstraatcv.com

