

# Essentiële-informatiedocument

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.

|                                        |                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Productnaam</b>                     | Gemstone I (het <i>Fonds</i> )                                             |
| <b>PRIP ontwikkelaar</b>               | Gilde Equity Management (GEM) Benelux Partners B.V. (de <i>Beheerder</i> ) |
| <b>Website</b>                         | <a href="https://www.gembenelux.com">https://www.gembenelux.com</a>        |
| <b>Telefoonnummer</b>                  | +31 (0)30 7605910                                                          |
| <b>Bevoegde autoriteit<sup>1</sup></b> | Autoriteit Financiële Markten (AFM)                                        |
| <b>Publicatiedatum</b>                 | 16 januari 2023                                                            |

*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<sup>2</sup>

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort                     | Een belegging in het Fonds bestaat uit Participaties in het Fonds. Het Fonds is een besloten fonds voor gemene rekening, opgericht naar Nederlands recht, dat wordt beheerd door de Voorwaarden van beheer en bewaring met betrekking tot het Fonds (de <i>Voorwaarden</i> ). Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht ( <i>Wft</i> ), en wordt beheerd door de Beheerder. De Beheerder heeft een vergunning op grond van artikel 2:65 Wft. De Beheerder heeft een paspoort aangevraagd voor het aanbieden van het Fonds in andere Europese lidstaten. <sup>3</sup> Voor het Fonds is Vistra Depositary Services B.V. aangesteld als bewaarder in de zin van de Wft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Looptijd                  | Het Fonds kent geen einddatum. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig voortijdig beëindigen. Het Fonds kan worden ontbonden onder de voorwaarden zoals voorgeschreven in de Voorwaarden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Doelstellingen            | Het doel van het Fonds is het beleggen in Onroerend Goed conform het beleggingsbeleid van het Fonds voor rekening en risico van de Participanten (het <i>Primaire Doel</i> ). In verband met en ten behoeve van het Primaire Doel kan het Fonds andere activiteiten ontplooiën waaronder het aangaan van leningen, het verlenen van zekerheidsrechten en het anderszins verstrekken van garanties en convenanten. De investeringen van het Fonds zijn illiquide. Het rendement van kapitaal en de realisatie van winsten uit een belegging in het Fonds zijn afhankelijk van een aantal factoren, bijvoorbeeld (i) het vermogen van de Beheerder om juiste beleggingen te selecteren, (ii) de marktomstandigheden en (iii) het vermogen van het Fonds om opbrengsten uit de beleggingen van het Fonds te realiseren, met name bestaande uit verkoopopbrengsten. Meer informatie over de doelstellingen en risico's is te vinden in de Voorwaarden en het AIFMD Disclosure Document (het <i>Disclosure Document</i> , en samen met de Voorwaarden en de Inschrijvingsovereenkomst van het Fonds, de Fondsdocumentatie).                    |
| Retailbeleggers-doelgroep | Deelnemingsrechten in het Fonds kunnen alleen worden verworven tegen een minimale tegenwaarde van EUR 10.000.000, waarvan EUR 100.000 in één keer dient te worden verstrekt bij de eerste kapitaalstorting. De Beheerder behoudt zich het recht voor om kapitaalstortingen van een lager bedrag te accepteren, met dien verstande dat de Beheerder in geen geval kapitaalstortingen voor minder dan EUR 100.000 zal accepteren. Een belegging in het Fonds vereist een langjarige beleggingshorizon en is daarom geschikt voor potentiële beleggers die substantiële kennis hebben van en ervaring hebben met het doen van beleggingen in (vastgoed)fondsen, die het risico van verlies van het gehele of een deel van het belegde kapitaal kunnen dragen en in staat zijn de in de Fondsdokumentatie uiteengezette verklaringen en garanties te verstrekken. Een belegging in Participaties is daarom niet geschikt voor beleggers met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te liquideren. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. |

<sup>1</sup> De bevoegde autoriteit met betrekking tot zowel de Beheerder, het Fonds als het Essentiële-informatiedocument.

<sup>2</sup> Begrippen met een hoofdletter die niet in dit Essentiële-informatiedocument zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die eraan wordt gegeven in de Fondsdokumentatie.

<sup>3</sup> De Europese lidstaten zijn: België en Luxemburg.

## Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?

Het risico- en rendementsprofiel van het Fonds staat beschreven onder "doelstellingen" en "retailbeleggersdoelgroep".

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 de wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door verschillende risico's, zoals: risico waardedaling van het Onroerend Goed, verhuur- en leegstandrisico, hefboomrisico, risico dat convenanten uit de financiering worden doorbroken, verhandelbaarheid risico's of andere tegenvallers in de exploitatie van het Onroerend Goed. Kijk in de Fondsdokumentatie

### Risico indicator



voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen betalen wat aan u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

### Prestatiescenario's Belegging Eur (€) 10.000,-

| Scenario's         |                                     | 1 jaar | 8 jaar<br>Minimale periode van bezit | 15 jaar       |
|--------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|---------------|
| Ongunstig scenario | Wat kunt u terug krijgen na kosten? | –      | EUR 12.309,00                        | EUR 18.416,00 |
|                    | Gemiddeld rendement per jaar        | –      | 3,63%                                | 6,01%         |
| Gematigd scenario  | Wat kunt u terug krijgen na kosten? | –      | EUR 15.630,00                        | EUR 23.452,00 |
|                    | Gemiddeld rendement per jaar        | –      | 7,90%                                | 9,43%         |
| Gunstig scenario   | Wat kunt u terug krijgen na kosten? | –      | EUR 16.720,00                        | EUR 25.238,00 |
|                    | Gemiddeld rendement per jaar        | –      | 9,27%                                | 10,62%        |

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen als u uw Participatie 8 jaar of 15 vasthoudt, in verschillende scenario's, als u €10.000,- inlegt. Deze scenario's zijn erop gebaseerd dat de Participatie na respectievelijk 8 jaar en 15 jaar als geheel wordt verkocht. Het Fonds heeft echter geen exit strategie noch een vaste looptijd. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Eerder verkopen is niet of alleen met een groot verlies mogelijk. Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktont-

wikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van bepaalde aannames. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. De weergegeven scenario's zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief de kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de scenario's is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

### Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

Indien het Fonds over onvoldoende middelen beschikt om aan haar uitkeringsbeleid te voldoen danwel om haar schulden bij liquidatie (geheel) te betalen, dan ontvangt u geen uitkeringen en kunt u uw gehele inleg of een gedeelte daarvan verliezen. Het product wordt niet gedekt door enige garantie of een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

### Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijk beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de minimale periode van bezit. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u €10.000,- inlegt. De bedragen zijn schattingen gebaseerd op een gematigd scenario die in de toekomst kunnen veranderen.

## Kosten in de loop van de tijd

| Belegging Eur (€) 10.000,-         | Indien u verkoopt na 1 jaar | Indien u verkoopt na 8 jaar | Indien u verkoopt na 15 jaar |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Scenario's                         |                             |                             |                              |
| Totale kosten                      | –                           | EUR 800,00                  | EUR 1453,00                  |
| Effect op rendement (RIY) per jaar | –                           | 1,00%                       | 0,97%                        |

### Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- Het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de minimale periode van bezit;
- De betekenis van de verschillende kostencategorieën.

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.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar.

|                           |                      |                                                          |       |                                                                                                                                         |
|---------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eenmalige kosten</b>   | Instapkosten         | 1% structureringsvergoeding                              | 0,07% | Dit betreft een eenmalige structureringsvergoeding over de inleg.                                                                       |
|                           | Uitstapkosten        | –                                                        | –     | Er zijn geen uitstapkosten van toepassing.                                                                                              |
| <b>Lopende kosten</b>     | Vergoeding Beheerder | 0,75% over de waarde van het Onroerend Goed              | 0,75% | De vergoeding die de Beheerder periodiek in rekening brengt voor het beheer van uw beleggingen.                                         |
|                           | Fondskosten          | €75,000 plus 0,05% over de waarde van het Onroerend Goed | 0,10% | Het effect van de kosten die jaarlijks ten laste komen van het product. Dit getal is een schatting.                                     |
| <b>Incidentele kosten</b> | Aankoopvergoeding    | 1,5% over de aankoopsom van het Onroerend Goed           | 0,10% | Het effect van de vergoeding die de Beheerder in rekening brengt voor de begeleiding van de aankoop en selectie van het Onroerend Goed. |
|                           | Verkoopvergoeding    | 1,5% over de verkoopsom van het Onroerend Goed           | 0,10% | Het effect van de vergoeding die de Beheerder in rekening brengt voor de begeleiding van de verkoop van het Onroerend Goed.             |

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

Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Fonds Participaties te laten inkopen. Participanten kunnen Participaties dus niet onderling overdragen. Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling. Dat wil zeggen dat het Fonds niet verplicht is tot het inkopen van Participaties. De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Gedurende de looptijd van het Fonds kunnen beleggers hun

Participaties laten inkopen als een toetredende belegger kan worden gevonden die Participaties aan zichzelf wil laten uitgeven op dezelfde prijs als die de uittrekkende Participant wil realiseren. Daarnaast kan de Beheerder een uitstapmogelijkheid voor zittende beleggers creëren bij toekomstige emissies. Participanten zijn onderworpen aan een initiële lock-up periode van 7 jaar.

## Hoe kan ik een klacht indienen?

U kunt uw klacht over het product of de Beheerder indienen bij de directie van Gilde Equity Management (GEM) Benelux Partners B.V., Heemsteedseweg 22, 3992 LS Houten, Nederland.

## Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het Fonds wordt verwezen naar de Fondsdokumentatie.