

Attention! This investment falls outside AFM supervision. No prospectus required for this activity.



## Wichtige Informationen über die Investition

### Bescheinigungen

der Stichting Administratie Kantoor INSIEME



Dieses Dokument wurde am 21-03-2024 erstellt.

Dieses Dokument hilft Ihnen, die Risiken, Kosten und Erträge der Investition besser zu verstehen.

*Bitte beachten Sie! Dieses Dokument und Angebot wurde nicht von der AFM geprüft.*

#### **Was wird angeboten und von wem?**

Die Hinterlegungsscheine werden von der Stichting Administratie Kantoor (STAK) INSIEME (KvK 93330898, mit Sitz in Teylingen) angeboten. Der Anbieter ist auch der Emittent der Hinterlegungsscheine.

Der Emittent STAK INSIEME bezweckt den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien in Italien mit Schwerpunkt auf Campeggio Naturista INSIEME. Als Emittent hat sie die Aufgabe, an diese Immobilien gebundene Zertifikate zu emittieren und zu verwalten, mit dem Ziel, sie an die neu gegründete S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME zu vermieten. Die Stiftung ist bestrebt, ihre Ziele nicht nur durch den Erwerb und den Erhalt von Immobilien durch die Ausgabe von Zertifikaten zu erreichen, sondern auch durch die Ausübung der mit ihnen verbundenen Eigentumsrechte und die Verteilung der Einnahmen aus der Nutzung (Vermietung) an die Zertifikatsinhaber gemäß der Satzung und den Verwaltungsbestimmungen.

Die Website des Anbieters lautet [www.campinginsieme.com](http://www.campinginsieme.com)

Die Website des Angebots ist [www.campinginsieme.com/investeren](http://www.campinginsieme.com/investeren)

#### **Was sind die Hauptrisiken für Sie als Investor?**

Im Allgemeinen gilt: Je höher die angebotene oder erwartete Rendite, desto höher das Risiko. Die angebotene oder erwartete Rendite der Zertifikate hängt in gewissem Maße von den Ergebnissen ab, die die S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME (im Folgenden: die S.R.L.) erzielt. Es besteht die Möglichkeit, dass die Ergebnisse niedriger als erwartet ausfallen oder sogar ein Verlust entsteht, wodurch die S.R.L. nicht in der Lage sein könnte, ihre Miete zu zahlen und Sie

eine geringere Rendite erhalten würden. Die Hauptgründe, warum STAK INSIEME nicht in der Lage ist, die angebotene oder erwartete Rendite oder sogar Ihre Kautions auszuzahlen, sind:

1. **Mietrisiko:** Im Falle finanzieller Schwierigkeiten könnte die S.R.L. Schwierigkeiten haben, ihre jährlichen Mietverpflichtungen gegenüber der STAK zu erfüllen. Dies kann zu Verzögerungen bei den Auszahlungen oder sogar zur vollständigen Einstellung der Mietzahlungen führen.
2. **Liquiditätsrisiko:** Es besteht das Risiko, dass die Anleger ihre Zertifikate nicht zum gewünschten Zeitpunkt verkaufen können, was zu Liquiditätsproblemen führen kann.
3. **Marktrisiko:** Der Wert der Immobilie kann aufgrund der Wirtschafts- und Marktbedingungen Schwankungen unterliegen, die sich auf den Wert der Anlage auswirken können.

Darüber hinaus gibt es weitere wichtige Risiken. Weitere Informationen zu diesen Risiken finden Sie unter in diesem Dokument unter der Überschrift "Weitere Informationen über Risiken" auf Seite 4.

### **Was ist der Zielmarkt für diese Investition?**

1. Die Zertifikate werden in einem öffentlichen Umfeld angeboten:
  - a. Liebhaber der Freikörperkultur und der naturistischen Freizeitgestaltung.
  - b. Potenzielle Gäste, die an einem Aufenthalt auf dem Campingplatz interessiert sind.
  - c. Freunde, Familie und Bekannte, die mit den Gründern Remi Bode und Sandra Borkent zu tun haben.
  - d. Privat- und Unternehmensanleger, die eine einzigartige Investitionsmöglichkeit suchen.
2. Die Zertifikate sind für Anleger geeignet, die:
  - a. Wir glauben an das Konzept eines neuen FKK-Campingplatzes in Italien.
  - b. Sie möchten mittel- oder langfristig investieren.
  - c. Sich der Investitionsrisiken bewusst sein.
3. Die Zertifikate sind nicht geeignet für Anleger, die:
  - a. Suche nach einem kurzfristigen Ausstieg.

### **Was für eine Art von Investition ist das?**

Sie investieren in ein Zertifikat, das von einer Stiftungstreuhandstelle (STAK) ausgegeben wird.

Der Nennwert der Zertifikate beträgt 1,00 €.

Der Nettoinventarwert der Zertifikate beträgt 1,00 €.

Der Preis der Zertifikate beträgt 1,00 €.

Die Teilnahme ist ab 1.000 € möglich.

Das Datum der Ausstellung der Zertifikate ist der 21-03-2024

Die Laufzeit der Zertifikate ist unbegrenzt.

Die erwartete Rendite pro Jahr beträgt

- Mieteinnahmen (5%):
  - Jahr 1 (2024): Gutschein in Höhe von 60 € pro 1.000 Gutscheine für F&B (Essen und Trinken) auf dem Campingplatz, gültig für 5 Jahre und übertragbar.
  - Jahr 2 (2025): 3% Miete plus ein F&B-Gutschein von 30 € pro 1.000 Zertifikate, gültig für 5 Jahre und übertragbar.
  - Ab Jahr 3 (2026): Standardmiete von 5 % pro Jahr.

- Wertschätzung der Zertifikate (2%):
  - Fester Wertzuwachs von 2 % pro Jahr auf den Wert des Zertifikats bei der Ausgabe, so dass der Wert nach 5 Jahren 1,10 €, nach 10 Jahren 1,20 €, nach 15 Jahren 1,30 € usw. beträgt.
- Nicht-monetäre Gebühren (3%):
  - Die den Anlegern von STAK INSIEME angebotenen Sachleistungen werden von der S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME als zusätzliche Gegenleistung erbracht und können nicht in bar abgelöst werden. Diese Vorteile sind abhängig von der Verfügbarkeit und der Kapazität des Campingplatzes. Investoren wird empfohlen, frühzeitig zu buchen. Diese Vergünstigungen sind übertragbar und können einmal pro Kalenderjahr, in dem der Campingplatz geöffnet ist, in Anspruch genommen werden, mit Ausnahme des Aufnahmegesprächs, das nur bei der Erstinvestition genutzt werden kann. Wenn der Campingplatz im Jahr 2024 noch nicht geöffnet ist, können die Vorteile für 2024 und 2025 im Jahr 2025 kombiniert werden. Die nachstehenden Leistungen beziehen sich auf zwei Erwachsene.
    - **Ab einer Investition von 1.000 €:** Die Anleger erhalten jährlich zwei Pizzen und eine Flasche Wein im Wert von etwa 30 €.
    - **Ab 5.000 € Investition:** Bietet einen jährlichen Aperitivo mit einem (alkoholfreien) Cocktail, eine umfangreiche Getränkekarte und ein 4-Gänge-Menü einschließlich zweier Getränke im Wert von ca. 120 €.
    - **Ab 10.000 € Investition:** Beinhaltet einen jährlichen Campinggutschein mit vergünstigten Übernachtungen im Wert von 150 €.
    - **Ab 15.000 € Investition:** Beinhaltet ein einmaliges Aufnahmegespräch und Beratung durch das Finanzberatungsunternehmen Boonstra.
    - **Ab 20.000 € Investition:** Beinhaltet eine jährlich wechselnde All-inclusive-Aktivität in der Region, wie z. B. eine Bootsfahrt oder eine Städtereise nach Florenz. Der geschätzte Wert dieser Aktivität liegt bei etwa 150 €.
    - **Ab 30.000 € Investition:** Beinhaltet ein jährliches Investorenwochenende in der Toskana mit verschiedenen Aktivitäten und kulinarischen Genüssen. Transport nicht inbegriffen.

Diese Strukturen sollen den Anlegern nicht nur eine finanzielle Rendite bieten, sondern sie auch mit Erlebnissen einbinden und belohnen, die das Wesen und die Atmosphäre des Projekts Campeggio Naturista INSIEME widerspiegeln. Die genauen Einzelheiten und Bedingungen dieser nicht-monetären Gebühren finden Sie unter der Überschrift "Weitere Informationen zur Rendite" auf Seite 6.

### **Wie hoch sind die Kosten für Sie als Investor?**

Dem Anleger werden keine Emissionskosten für die Einlage in Rechnung gestellt. Die Gründer haben die Transaktions- und Anschaffungskosten des zu erwerbenden Kapitals und der Immobilie in den Finanzierungsbedarf einbezogen.

Beim Verkauf Ihrer Zertifikate werden keine Transaktionsgebühren erhoben. Das bedeutet, dass Sie Ihre Anlage verkaufen können, ohne dass Gebühren vom Verkaufsbetrag abgezogen werden. Etwaige Gebühren für Berater oder Dritte müssen von Ihnen getragen werden.

### **Wofür wird Ihre Kautions verwendet?**

Von jedem Euro Ihrer Einlage werden 100 % in den Kauf der Immobilie investiert, einschließlich der anfänglichen Umbaukosten und der Erwerbskosten wie Grunderwerbssteuer und Beratungskosten, sowohl des Kapitals als auch der Immobilie. Die gesamte Einlage wird somit zum Eigenkapital von STAK INSIEME, wobei die Immobilie als Sicherheit dient.

## Weitere Informationen über die Investition

In diesem Abschnitt des Dokuments finden Sie weitere Informationen über das Angebot und den Anbieter. Dies wird Ihnen helfen, die spezifischen Risiken, Kosten und Erträge des Angebots zu verstehen.

*Bitte beachten Sie! Dieses Dokument und Angebot wurde nicht von der AFM geprüft.*

## Weitere Informationen über den Anbieter und Herausgeber

STAK INSIEME ist sowohl der Anbieter als auch der Aussteller der Zertifikate.

Es gibt keine bestehenden Inhaber von Hinterlegungsscheinen für STAK INSIEME. Das gesamte Eigenkapital wird in der ersten Finanzierungsrunde eingesammelt.

Der Emittent STAK INSIEME konzentriert sich auf den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien in Italien, wobei der Schwerpunkt auf dem Campeggio Naturista INSIEME liegt. Als Emittent hat sie die Aufgabe, mit diesen Immobilien verbundene Zertifikate zu emittieren und zu verwalten, um sie an die neu gegründete S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME zu vermieten. Die Stiftung verfolgt ihre Ziele nicht nur durch den Erwerb und die Erhaltung von Immobilien durch die Ausgabe von Zertifikaten, sondern auch durch die Ausübung der damit verbundenen Eigentumsrechte und die Ausschüttung der Erträge aus der Verwertung an die Zertifikatsinhaber gemäß der Satzung und den Verwaltungsbestimmungen.

Die neu gegründete Gesellschaft S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME ist daher **nicht** der Emittent der Zertifikate. Zwischen der S.R.L. und STAK INSIEME, dem Emittenten, besteht kein Abhängigkeitsverhältnis, abgesehen von dem noch zu erstellenden Pachtvertrag zwischen STAK INSIEME und der S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME.

Der Anbieter, STAK INSIEME, wurde am 21-03-2024 gegründet und in Teylingen unter der Handelskammernummer 93330898 eingetragen. Die Adresse des Anbieters ist Kagerweide 9, 2172 HT in Sassenheim. Die Website des Anbieters ist [www.campinginsieme.com](http://www.campinginsieme.com).

Kontakt: Remi Bode, [info@campinginsieme.com](mailto:info@campinginsieme.com), +31624330131

Der STAK wird von den folgenden Gremien geleitet:

- Kees Boonstra, Vorsitzender
- Remi Bode, Sekretär und Schatzmeister
- Sandra Borkent, Mitglied des Verwaltungsrats auf Zeit

## Weitere Informationen über Risiken

Risiken STAK INSIEME

Allgemeine Risiken von STAK INSIEME:

- A. Liquiditätsrisiko
- B. Marktrisiko
- C. Naturkatastrophen

Risiken, die sich aus dem Mietvertrag mit S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME ergeben:

1. Mietrisiko

2. Instandhaltung und Verwaltung von Immobilien
3. Vertragliche Streitigkeiten

#### *Allgemeine Risiken der STAK INSIEME-Note*

- A. Risiko: Es besteht das Risiko, dass Anleger ihre Zertifikate nicht zum gewünschten Zeitpunkt verkaufen können, was zu Liquiditätsproblemen führen kann.

Abmilderungsmaßnahme: Der Verkauf von Zertifikaten außerhalb des STAK ist unter folgender Bedingung möglich: Es besteht eine Angebotspflicht gegenüber den Gründern des STAK, Remi Bode und Sandra Borkent. Wenn sie die Zertifikate nicht übernehmen können oder wollen, sollen sie zunächst den anderen Zertifikatsinhabern angeboten werden. Erst wenn sich innerhalb dieser Gruppe keine Käufer finden, darf der Investor die Zertifikate außerhalb der STAK verkaufen. Die Veräußerbarkeit der Zertifikate wird nur in begrenztem Maße von der Leistungsfähigkeit der S.R.L. beeinflusst, da sie über einen gewerblichen Pachtvertrag verfügt, der die S.R.L. verpflichtet, ihren Zahlungsverpflichtungen unabhängig vom Betriebsergebnis des Campingplatzes nachzukommen.

- B. Risiko: Immobilienwerte können durch Marktschwankungen beeinflusst werden. Obwohl dies nicht beabsichtigt ist, kann es passieren, dass die STAK gezwungen ist, die Immobilie zu verkaufen. Infolgedessen kann der Verkaufswert niedriger sein als der Wert der Zertifikate.

Abhilfemaßnahme: Im Falle unvorhergesehener Situationen, wie Konkurs oder Tod der Gründer, kann der Vorstand der STAK beschließen, die Immobilie zu verkaufen oder anderweitig zu betreiben. Zum Beispiel durch die Suche nach einem anderen Mieter. Wenn sich der Immobilienmarkt in einem Abwärtstrend befindet, kann der Vorstand beschließen, den Verkauf der Immobilie zu verschieben, bis sich ihr Marktwert verbessert.

- C. Risiko: Das Grundstück kann von Naturkatastrophen betroffen sein. Da kein Risiko von Überschwemmungen oder Erdbeben besteht, liegt der Schwerpunkt vor allem auf Waldbränden, insbesondere angesichts der globalen Erwärmung.

Abhilfemaßnahme: Der Pachtvertrag wird die Bereitstellung einer Naturkatastrophenversicherung durch S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME beinhalten. Darüber hinaus werden in den Pachtvertrag Präventivmaßnahmen wie die Durchforstung der Wälder aufgenommen, um die Gefahr von Waldbränden zu verringern.

#### *Spezifische Risiken des Mietvertrags mit S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME*

1. Risiko: Die S.R.L. könnte in finanzielle Schwierigkeiten geraten und nicht mehr in der Lage sein, die Miete zu zahlen.

Abhilfemaßnahme: Im Pachtvertrag werden klare Zahlungsmodalitäten festgelegt. Wenn die Einnahmen des Campingplatzes nicht ausreichen, müssen Remi & Sandra außerhalb der Saison alternative Einkünfte erzielen. Bei fortgesetzter Nichtzahlung oder Konkurs kann der Vorstand beschließen, den Campingplatz zu verkaufen, ihn neu zu eröffnen oder neue Pächter zu suchen.

2. Risiko: Unzureichende oder unsachgemäße Instandhaltung kann zur Wertminderung von Immobilien führen.

Abhilfemaßnahme: Die S.R.L. wird sich zu Investitionen verpflichten, die den Wert der Immobilie steigern, und wird eine aktive Verwaltung und regelmäßige Wartung durchführen, um diesen Wert zu erhalten. Eine Abhilfemaßnahme ist die Aufnahme von Vereinbarungen über die Instandhaltung in den Mietvertrag. Größere Investitionen, die sich auf den Wert der Immobilie auswirken, müssen zuvor vom STAK-Vorstand genehmigt werden. Darüber hinaus werden laufend Marktforschungen durchgeführt, um Markttrends und Nachfrage zu antizipieren. Um die S.R.L. zu kontinuierlichen Investitionen in die Immobilie anzuregen, ist eine maximale jährliche Wertsteigerung der

Zertifikate auf 2 % festgelegt. Diese Obergrenze stellt sicher, dass die S.R.L. ein Interesse daran hat, den Wert der Immobilie durch Verbesserungen und Investitionen zu steigern.

3. Risiko: Zwischen STAK INSIEME und S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME können Streitigkeiten über den Mietvertrag entstehen.

Abhilfemaßnahme: Der Vorstand von STAK INSIEME besteht aus drei Parteien: einem Mietervertreter, einem Investorenvertreter und einem unabhängigen Vorsitzenden. Der Vorsitzende fungiert bei Streitigkeiten als Vermittler und sorgt für eine ausgewogene Entscheidungsfindung.

### **Weitere Informationen zur Verwendung der Erlöse**

Der Gesamterlös des Angebots beläuft sich auf 1.650.000 €.

Dieser Betrag kann auch niedriger sein, wenn nicht alle Zertifikate gezeichnet werden.

Es ist ein Mindestumsatz von 1.400.000 € erforderlich.

Das Wichtigste ist, dass der Kauf der Immobilie und eine Mindestanzahl von Umbauten abgeschlossen werden. Der STAK-Vorstand wird festlegen, wie hoch dieser Mindestbestand an Umbauten sein soll.

Alle Investitionen werden auf das Treuhandkonto des Notariats Timmers in Lisse eingezahlt. Die investierten Mittel können somit nur für den Kauf des Campingplatzes mit seinen Immobilien verwendet werden. Dadurch erhalten die Anleger einen Anteil an der Immobilie als Sicherheit.

Wird der Betrag von 1.400.000 € bis zum 1.8.2024 nicht erreicht, wird der Restbetrag vom Notarkonto zurückgezahlt.

Der Erlös wird für Investitionen in folgende Bereiche verwendet:

- Der Kauf eines Campingplatzes und von Gebäuden in Italien.
- Verbesserung und Erneuerung der Campingeinrichtungen und -dienstleistungen. Dazu gehören die Renovierung bzw. der Umbau der Sanitäranlagen, der Bau eines Swimmingpools, die Sanierung und Renovierung des Hauptgebäudes, die Bereitstellung zusätzlicher Einrichtungen wie z. B. Glamping-Zelte und die Herrichtung des Platzes für die Freikörperkultur (keine Sichtbarkeit von der Straße aus).
- Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie in Italien (Grunderwerbssteuer, Due-Diligence-Prüfung, Rechtsanwalt, italienischer Notar, Geometra usw.)
- Die Finanzierungskosten für die STAK (niederländischer Notar, Finanzberater, Finanzierungsplattform usw.).

Der Ertrag ist für die geplanten Vorhaben ausreichend.

### **Weitere Informationen über Rückgaben**

Die Rendite wird in den folgenden drei Formen verteilt:

1. Dividende
2. Wertsteigerungszertifikat
3. Nicht-monetäre Leistungen auf dem Campingplatz

*Erläuterung der verschiedenen Arten von Rückgaben:*

#### **1. Dividende**

- 1.1. Mieteinnahmen als Dividende: Die Anleger von STAK INSIEME erhalten Ausschüttungen aus den Mieteinnahmen der Immobilie, die auf 5 % der Gesamtinvestitionssumme festgelegt sind. Dieser Prozentsatz ist unabhängig von der

- Inflation. Diese Dividende spiegelt eine direkte Ausschüttung der durch die Vermietung erzielten Gewinne des Campingplatzes an die S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME wider.
- 1.2. Kostendeckung: Die Betriebskosten des STAK und der Finanzierungsplattform Share Council werden von der S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME im Rahmen des Pachtvertrages übernommen. Die Anleger erhalten daher ab dem 3. Jahr eine Nettoausschüttung in Höhe von 5 %.
  - 1.3. Ausschüttungszeitpunkt: Die Dividende wird jährlich im Dezember nach Rücksprache mit dem STAK-Vorstand an die Inhaber von Hinterlegungsscheinen ausgezahlt.
  - 1.4. Verwaltung durch Share Council: Die Dividendenausschüttung erfolgt über die Verwaltung von Share Council, die erfasst, wie viele Zertifikate jeder Teilnehmer besitzt, und eine Inkassodatei mit den entsprechenden Dividenden und den entsprechenden Kontonummern erstellt.
  - 1.5. Ermessensspielraum des Vorstands: Der Vorstand von STAK INSIEME kann jederzeit nach eigenem Ermessen über die Ausschüttung und die Höhe der Dividende entscheiden. Obwohl die S.R.L. eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der STAK hat, kann die STAK selbst bestimmen, ob und wie viel Dividende an ihre Mitglieder ausgezahlt wird. Dies unterstreicht, dass es sich bei der Investition nicht um ein Darlehen handelt, bei dem eine feste Ausschüttung garantiert ist; es bietet der STAK die Flexibilität, ihre Finanzstrategie entsprechend den Betriebsergebnissen und dem künftigen Investitionsbedarf anzupassen.
  - 1.6. Jahre 1 & 2: In den ersten beiden Jahren werden die Mieteinnahmen teilweise in Form von Kupons und nicht vollständig in bar ausgezahlt. Dieser besondere Auszahlungsmechanismus soll die Liquidität des Campingplatzes in der Anlaufphase unterstützen, während die Anleger weiterhin einen Gegenwert für ihre Einlage erhalten.
    - 1.6.1. Jahr 1 (2024): Die Anleger erhalten einen F&B-Gutschein (Lebensmittel und Getränke) im Wert von 60 € pro 1.000 Zertifikate. Diese Gutscheine sind digital, benannt und haben eine eindeutige Tracking-Nummer, sind aber auf andere übertragbar. Sie sind 5 Jahre lang gültig und können für den Verzehr im Restaurant, auf der Terrasse, in der Bar, in der Pizzeria und bei Veranstaltungen auf dem Campingplatz eingelöst werden.
    - 1.6.2. Jahr 2 (2025): Neben der Ausschüttung von 3 % Cash-Miete erhalten die Anleger einen F&B-Kupon im Wert von 30 € pro 1.000 Zertifikate zu den gleichen Konditionen wie im ersten Jahr.
    - 1.6.3. Verfügbarkeit und Buchung: Es ist wichtig zu betonen, dass der Besitz eines Gutscheins keine garantierte Verfügbarkeit im Restaurant oder bei Veranstaltungen bedeutet. Die Nutzung des Gutscheins hängt von der Verfügbarkeit ab.
  - 1.7. Wenn der Campingplatz nicht im Jahr 2024 eröffnet wird, sind die Gutscheine aus dem Jahr 1 (2024) 6 Jahre statt 5 Jahre lang gültig.

## **2. Wertsteigerungszertifikat**

- 2.1. Jährliche Steigerung: Der Wert der Zertifikate in STAK INSIEME steigt jährlich um 2%, bezogen auf den ursprünglichen Zertifikatsbetrag (1,00 €). Das bedeutet, dass der Wert jedes Zertifikats jährlich um 0,02 € steigt.
- 2.2. Fiktiver Wert: Der erhöhte Zertifikatswert gilt nur, wenn Zertifikate gehandelt werden. Im Falle einer Liquidation lesen Sie bitte 2.3.
- 2.3. Über-/Unterwert beim Verkauf: Obwohl dies nicht beabsichtigt ist, kann es vorkommen, dass die STAK gezwungen ist, die Immobilie zu verkaufen, wie in Risiko B, Seite 5 erläutert. Falls der Immobilienwert dem Gesamtwert der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Zertifikate entspricht oder diesen übersteigt, erhalten die Zertifikatsinhaber den vollen Wert ihrer Zertifikate zurück, wenn die STAK abgewickelt wird. Ist der Verkaufspreis niedriger als der Gesamtwert der ausstehenden Zertifikate, können die Zertifikatsinhaber möglicherweise nicht den vollen Wert ihrer Zertifikate erhalten. In diesem Fall wird der Erlös an die Zertifikatsinhaber auf der Grundlage der Anzahl der von ihnen gehaltenen Zertifikate verteilt. Es ist zu beachten, dass diese Ausschüttung nicht rückwirkend erfolgt, d. h. Zertifikatsinhaber, die ihre Zertifikate bereits verkauft haben, haben keinen Anspruch auf zusätzliche Ausschüttungen. Übersteigt der Wertzuwachs der Immobilie den Wert der ausstehenden Zertifikate, so fließt dieser den Gründern als Entschädigung für die an der Immobilie vorgenommenen Verbesserungen und Investitionen zu.



- 2.4. Call-Option: Die Call-Option im Rahmen von STAK INSIEME bietet den Gründern der STAK das Recht, aber nicht die Verpflichtung, die Zertifikate (teilweise) alle 5 Jahre zu den in 2.1 genannten Preisen pro Zertifikat zurückzukaufen.
  - 2.4.1. Diese Option ermöglicht es den Gründern, strategisch zu planen, wie sie die volle Kontrolle über die Immobilie erlangen können, indem sie die Zertifikate der Investoren zu einem Wert zurückkaufen, der die jährliche Wertsteigerung von 2 % widerspiegelt.
  - 2.4.2. Dieser Mechanismus bietet den Anlegern eine vorhersehbare Ausstiegsoption und gibt den Gründern gleichzeitig die Flexibilität, ihren Anteil an der Immobilie zu wichtigen Zeitpunkten zu erhöhen, je nach ihrer finanziellen Situation und ihren strategischen Zielen zu diesem Zeitpunkt.
  - 2.4.3. Alle fünf Jahre wird das freiwillige Angebot der Zertifikatsinhaber erstmals überprüft. Wenn es keine freiwilligen Bieter gibt, haben die Gründer die Möglichkeit, die Zertifikatsinhaber aufzufordern, ihre Zertifikate anzubieten, um die gewünschte Anzahl von Zertifikaten anteilig von allen Zertifikatsinhabern zu kaufen.
- 2.5. Registrierung bei Share Council: Der Wert des Zertifikats und alle Transaktionen werden in Share Council verfolgt, wo Zertifikatsinhaber jederzeit auf ihre Anlagedaten zugreifen können.

### 3. Nicht-monetäre Effizienz

- 3.1. Die geldwerten Vorteile für die Anleger von STAK INSIEME werden von der S.R.L. Campeggio Naturista INSIEME als zusätzliche Rendite angeboten und sind nicht gegen Bargeld einlösbar.
- 3.2. Diese Vorteile sind abhängig von der Verfügbarkeit und der Kapazität des Campingplatzes. Investoren wird empfohlen, frühzeitig zu buchen.
- 3.3. Die Aufzeichnungen des Aktienrats werden verwendet, um das Eigentum eines Anlegers an Zertifikaten von STAK INSIEME zu überprüfen und um festzustellen, wie viele Zertifikate der Anleger besitzt.
- 3.4. Diese Leistungen sind übertragbar und können einmal pro Kalenderjahr, in dem der Campingplatz geöffnet ist, in Anspruch genommen werden, mit Ausnahme des Aufnahmegesprächs, das nur bei der Erstinvestition in Anspruch genommen werden kann. Wenn der Campingplatz im Jahr 2024 noch nicht geöffnet ist, können die Vorteile für 2024 und 2025 im Jahr 2025 kombiniert werden.
- 3.5. Die nachstehenden Leistungen beziehen sich auf zwei Erwachsene.
- 3.6. Alle "verbrauchbaren" Komponenten können auf dem Campingplatz auf Vorbestellung konsumiert werden.
- 3.7. Zu den Bedingungen für bestimmte Leistungen siehe die folgenden Punkte:
  - 3.7.1. Ab 1.000 €: Jährlich erhalten die Anleger zwei Pizzen und eine Flasche Wein im Wert von schätzungsweise 30 €.
  - 3.7.2. Ab 5.000 €: Investoren erhalten jährlich einen Aperitivo mit einem (alkoholfreien) Cocktail, eine umfangreiche Getränkekarte und ein 4-Gänge-Menü einschließlich zweier Erfrischungen im Wert von rund 120 €.
  - 3.7.3. Ab 10.000 €: Investoren erhalten einen jährlichen Campinggutschein mit vergünstigten Übernachtungen im Wert von 150 €. Dieser wird bei der Abreise verrechnet und muss in voller Höhe eingelöst werden.
  - 3.7.4. Ab 15.000 €: Beinhaltet ein einmaliges Aufnahmegespräch und eine Beratung durch das Financial Advice Bureau Boonstra. Dies kann beim Financial Advice Bureau Boonstra unter [info@faboonstra.nl](mailto:info@faboonstra.nl) beantragt werden.
  - 3.7.5. Ab 20.000 €: Die Anleger erhalten während ihres Urlaubs eine einmalige jährliche All-inclusive-Aktivität in der Region, z. B. eine Bootsfahrt oder eine Städtereise nach Florenz. Der geschätzte Wert dieser Aktivität beträgt 150 €. Die S.R.L. behält sich das Recht vor, die konkrete Aktivität zu bestimmen.
  - 3.7.6. Ab 30.000 €: Investoren werden zu einem jährlichen Investorenwochenende in der Toskana eingeladen, wo sie zusammen mit einer erwachsenen Begleitperson (insgesamt 2 Personen) verschiedene Aktivitäten und kulinarische Köstlichkeiten sowie eine Präsentation über die Besonderheiten des Campingplatzes genießen können. Das Wochenende beinhaltet die Übernachtungen, nicht aber die



Reisekosten. Das Datum des Wochenendes wird in Absprache mit den Investoren festgelegt, findet aber immer im Herbst statt.

#### **4. Abschließende Bemerkung**

4.1. Wenn der Betrag von 1.400.000 € nicht vor dem 1.8.2024 erreicht wird, wird keine Rückzahlung geleistet.

#### **Weitere Informationen über die finanzielle Lage des Emittenten**

STAK INSIEME wurde am 21-03-2024 gegründet und hat bisher noch keine Aktivitäten durchgeführt.

Die folgenden Informationen betreffen die Situation nach der Ausstellung der Bescheinigungen:

- Der Erlös aus dem Angebot wird sich voraussichtlich auf 1.650.000 € belaufen.
- Der Betrag des in Zertifikaten eingebrachten Eigenkapitals beträgt 1.650.000 € und besteht aus 1.650.000 1 € Zertifikaten
- Es werden keine zusätzlichen Mittel aufgebracht.
- Diese Finanzierung besteht aus 1.650.000 € Eigenkapital. Das Fremdkapital beläuft sich auf 0 €.
- Nach der Emission von Zertifikaten beträgt das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital (100/0, insgesamt 100%).

Nach der Emission der Zertifikate beläuft sich das Betriebskapital auf 1.650.000 € und besteht aus:

- 1.650.000 € für den Kauf und die Renovierung des Campingplatzes.

#### **Weitere Informationen zum Angebot und zur Anmeldung**

Der Angebotszeitraum beginnt am 21-03-2024 und endet am 31-07-2024.

Das Ausstellungsdatum der Zertifikate ist der 21-03-2024.

#### **Die Anleger sollten wie folgt zeichnen:**

Die Anmeldung kann unter [www.campinginsieme.com/investieren](http://www.campinginsieme.com/investieren) vorgenommen werden, woraufhin der Anleger auf die Anmeldeseite des Share Council weitergeleitet wird.

Weitere Informationen über Share Council: [www.sharecouncil.co/nl/](http://www.sharecouncil.co/nl/)