

# Essentiële-informatiedocument

## Doel

Dit document geeft u belangrijke 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

Het beleggingsfonds **NL Woningfonds 1** wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV. Nadere informatie over NL Woningfonds 1 is beschikbaar op [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl). Bel 020 6701 265 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op **6 november 2018**.

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:** NL Woningfonds 1 is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat belegt in 28 appartementen, 2 commerciële units en 2 opstelplaatsen voor antennes op het dak in Drachten, 18 appartementen en 18 garageboxen in Hoogeveen, 6 appartementen en een commerciële unit in Oldenzaal, 34 appartementen met ondergelegen garage van 31 parkeerplaatsen in Lochem en 24 appartementen in Didam.

**Doelstellingen:** Het doel van NL Woningfonds 1 is voor rekening en risico van de beleggers het hiervoor beschreven woningvastgoed te verwerven, te exploiteren door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. Het woningvastgoed wordt voor € 9.250.000 met de inleggelden van de beleggers en voor € 12.300.000 hypothecair gefinancierd. Het fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van zeven jaar het woningvastgoed te exploiteren en te verkopen en het beleggingsfonds te beëindigen bij de verkoop van de laatste woning(en). Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit het woningvastgoed, de winst die bij de verkoop van individuele woningen en de verkoop van het restant van de woningen wordt behaald en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het fonds, kosten voor het beheer van het fonds en de kosten voor aan- en verkoop van het woningvastgoed, onder meer bestaande uit vergoedingen voor Sectie5 Beheer BV. Omdat er in de markt een tekort aan huurwoningen bestaat zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van woningvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement van belang dat het fonds het woningvastgoed op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. Sectie5 Beheer BV verwacht dat gedurende de looptijd van het fonds zich gunstige momenten zullen voordoen om individuele woningen te verkopen en zich een gunstig moment zal voordoen om het restant van de huurwoningen ineens te verkopen. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in NL Woningfonds 1 is de gehele looptijd van het fonds die naar verwachting zeven jaar zal zijn.

**Belegger op wie de belegging in NL Woningfonds 1 wordt gericht:** het fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in woningvastgoed. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag inclusief emissievergoeding - te kunnen dragen.

**Beëindiging van de belegging in NL Woningfonds 1:** er is geen einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat al het woningvastgoed van het fonds is verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het fonds eindigt automatisch als alle objecten zijn verkocht. Het fonds of Sectie5 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

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

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 het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van het woningvastgoed. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd fonds (verondersteld op 7 jaar)
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.960
	Gemiddeld rendement per jaar	1,86%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 13.951
	Gemiddeld rendement per jaar	7,30%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.795
	Gemiddeld rendement per jaar	11,29%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het fonds als de looptijd 7 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. 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 Sectie5 Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van NL Woningfonds 1 zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een huurwoning de huur niet aan het fonds betaalt, kan het fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

### Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke 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 aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het fonds 7 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

**Bij een inleg van € 10.000**

Indien u verkoopt na 7 jaar

**Totale kosten**

€ 7.681

**Effect op rendement (RIY) per jaar**

10,65%

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 aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

**Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar**

<b>Eenmalige kosten</b>	<b>Instapkosten</b>	0,42%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	<b>Uitstapkosten</b>	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
<b>Lopende kosten</b>	<b>Aankoopkosten</b>	0,86%	Het effect van de kosten van aankoop van het woningvastgoed bij de aanvang van het fonds.
	<b>Initiatiekosten</b>	1,81%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van het fonds.
	<b>Kosten hypothecaire financiering</b>	2,53%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	<b>Exploitatiekosten</b>	4,24%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
	<b>Verkoopkosten</b>	0,52%	Het effect van de kosten bij de verkoop van individuele woningen of het restant van de huurwoningen.
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Prestatievergoeding beheerder</b>	0,28%	De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop van woningvastgoed (15% exclusief BTW van het verkoopresultaat met een minimum van € 1.000 exclusief BTW per woning).

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

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het fonds aan te houden. De looptijd van het fonds is naar verwachting zeven jaar. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het fonds overneemt betaalt een vergoeding van € 250 exclusief BTW voor de werkzaamheden van Sectie5 Beheer BV in verband met die overname.

**Hoe kan ik een klacht indienen?**

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, [info@sectie5.nl](mailto:info@sectie5.nl)). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website ([www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl)). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFid (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)).

**Andere nuttige informatie**

Voor andere nuttige informatie over NL Woningfonds 1 en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl). Het prospectus van het fonds bevat historische financiële informatie over de periode van het aangaan van het fonds (28 juni 2018) tot en met 31 juli 2018.