

ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT (EID)

DOEL

Dit document geeft u essentiële 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

Product naam:	Woned C.V. (het 'Fonds')
Productontwikkelaar:	Aan Hanzevast Capital N.V. is in Nederland vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM).
Website:	www.hanzevast.nl
Telefoonnummer:	085 1300 200
Aanbiedingsjurisdictie:	Nederland
Bevoegde autoriteit:	Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument.
Laatste versie EID:	30.01.2026

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	Woned C.V. (het fonds) is een commanditaire vennootschap. Het fonds is een open-end vastgoedfonds waar aan deelgenomen kan worden middels certificaten. Certificaten zijn gewone participaties in Woned C.V., deze worden gecertificeerd door Stichting Administratiekantoor Woned. De bewaarder van het Fonds is IQ EQ Depositary B.V. Een open-end structuur betekent dat het fonds binnen bepaalde grenzen op verzoek van de certificaaathouder certificaten inkoopt.
Looptijd	De looptijd van het Fonds is in beginsel onbepaald. De verkoop van één of meerdere beleggingen kan echter ook eerder of later plaatsvinden om maximaal te kunnen profiteren van gunstige marktomstandigheden. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig ontbinden.
Doelstellingen	Woned streeft ernaar om, met inachtneming van de fondsvoorwaarden, een zo hoog mogelijk rendement uit de exploitatie van het vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei van het vastgoed te behalen. Dit doet het fonds door voor gezamenlijke rekening en risico van alle deelnemers te investeren in energiezuinige vrije sector huurwoningen en vastgoed gelegen in Nederland. Het Fonds maximeert de toegestane vreemd vermogen financiering op fondsniveau op 60% van het balanstotaal, maar beoogt de financiering te beperken tot 45% van het balanstotaal Het fonds heeft een rendementsdoelstelling van 7,0% rendement per jaar, bestaande uit: ▪ direct rendement: 4,0% p.j.; ▪ indirect rendement: 3,0% p.j. Het fonds heeft als beleid dat het gerealiseerde reguliere bedrijfsresultaat wordt uitgekeerd. Op verzoek van de Certificaathouder kunnen uitkeringen worden herbelegd in het fonds. Het beleggingsbeleid van het fonds is erop gericht om inkomsten en vermogensgroei voor de lange termijn te generen.
Retailbeleggersdoelgroep	Dit product is geschikt voor beleggers die (a) minimaal EUR 1.000 kunnen inleggen, (b) in vastgoed willen investeren, (c) een beleggingshorizon hebben die in lijn is met de looptijd van het Fonds, (d) begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en in principe niet over de geïnvesteerde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van het Fonds, en (e) dit verlies kunnen dragen. De minimale deelnamesom per belegger bedraagt EUR 1.000.
Beëindiging van de belegging	Bij gezamenlijk besluit kunnen de Beheerder, het bestuur van het administratiekantoor en de Certificaathouders besluiten tot liquidatie van het Fonds. Van een dergelijk besluit wordt mededeling gedaan aan de desbetreffende Certificaathouders. Het liquidatiesaldo komt, in verhouding tot het aantal gehouden Certificaten, toe aan de Certificaathouders. De Beheerder draagt zorg voor de vereffening van het Fonds en legt daarvan rekening en verantwoording af aan de Certificaathouders, alvorens tot uitkering over te gaan. Tevens komt er een finaal accountantsrapport bij liquidatie.

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

Samenvattende risico-indicator (SRI)



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.

De bovenstaande risico indicator is gebaseerd op een berekening van de beweeglijkheid van de prestaties van vastgoed passend binnen het beleggingsbeleid van het fonds, op basis van historische cijfers rekening houdend met een vergelijkbaar financieringsbeleid. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Het is niet gegarandeerd dat de getoonde risico- en opbrengstcategorie ongewijzigd blijft. De risicocategorie kan veranderen. De laagste risicocategorie betekent niet dat er sprake is van een risicoloze belegging.

De volgende risico's worden mogelijk niet (voldoende) weergegeven door de risico indicator:

- liquiditeitsrisico;
- flexibiliteitsrisico;
- managementrisico;
- geen of beperkte investeringsmogelijkheden;
- tijdige liquidatierisico.

Voor een nadere beschrijving van de risico's verwijzen wij u naar het prospectus, welke beschikbaar is op www.hanzevast.nl.

Prestatiescenario's

De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van een redelijke en voorzichtige beste raming van de verwachte waarden en gebaseerd op bepaalde aannames. Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		10 jaar		
Voorbeeld belegging:		€ 10.000		
		Als u uitstapt na:		
		1 jaar	5 jaar	10 jaar (de aanbevolen periode van bezit)
Scenario's				
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.			
Ongunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.023	€ 9.049	€ 7.914
	Gemiddeld rendement per jaar	0,23%	-1,90%	-2,09%
Gematigd	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 10.847	€ 13.646	€ 17.122
	Gemiddeld rendement per jaar	8,47%	7,29%	7,12%
Gunstig	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 11.480	€ 16.981	€ 23.365
	Gemiddeld rendement per jaar	14,80%	13,96%	13,37%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de looptijd van het Fonds in verschillende scenario's. De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat het EID de bedragen weergeeft bij een fictieve inleg van € 10.000 die in een keer wordt ingelegd. De minimale commerciële inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter € 1.000.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf 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 u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannames. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Eerder verkopen van de certificaten is mogelijk met inachtneming van de minimale looptijd en onder voorwaarden. Gezien marktomstandigheden kan er geen garantie worden gegeven voor het te ontvangen bedrag en of dit verlies oplevert.

WAT GEBEURT ER ALS HANZEVAST CAPITAL N.V. NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financieel verlies als gevolg van een wanbetaling door de Beheerder. Alle bezittingen van het Fonds zijn namelijk afgescheiden van het vermogen van de Beheerder zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger zal hebben. De belegger kan echter wel financieel verlies lijden als gevolg van een wanbetaling door het Fonds. Dit verlies is niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de uitstapkosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. Voor het bedrag is alleen rekening gehouden met de uitstapkosten van het fonds na een periode van vijf jaar, aangezien alle overige lopende kosten zijn verrekend in het rendement dat is te vinden in de belegginsscenario's. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

	Als u uitstapt na:		
	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	€ 325	€ 409	€ 514
Effecten van de kosten per jaar ^(*1)	3,25%	0,82%	0,51%
(*1) Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 7,12% vóór de kosten en 6,61% na de kosten.			
Samenstelling van de kosten			
Eenmalige kosten bij in- of uitstap			Als u uitstapt na 1 jaar
Instapkosten	% van het bedrag dat u betaalt wanneer u in deze belegging instapt, bestaande uit % structureringskosten, % marketingkosten		€ 0
Administratievergoeding	% van het bedrag dat u betaalt wanneer u in deze belegging instapt, bestaande uit 3% administratievergoeding		€ 325
Uitstapkosten	% van het initiële deelnamebedrag aan vroegtijdige uitstapkosten		€ 0
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht			
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	4% beheerkosten van de waarde van uw belegging per jaar		€ 40
Transactiekosten	2% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen voor het product kopen en verkopen. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel we kopen en verkopen.		€ 20
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht			
Verkoopkosten	Dit is een schatting van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het vastgoed waarin het Fonds belegt		€ 200
Prestatievergoeding Beheerder	Beheerder ontvangt 20% van het jaarlijkse nettoresultaat indien en voor zover dit boven 7,0% noteert in een boekjaar		€ 0

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 een periode van minimaal 48 maanden aan te houden. Uitstappen geschied middels inkoopperiodes, inkoopperiodes vinden periodiek plaats. Start- en einddata van inkoopperiodes zijn verbonden aan de toekenningsdatum van een Certificaat. Een inkoopperiode start 48 kalendermaanden na de toekenningsdatum van een Certificaat of 48 kalendermaanden na einddatum van de voorgaande Inkoopperiode. Een Inkoopperiode duurt 12 kalendermaanden en eindigt op de laatste kalenderdag van de maand. Tussentijds uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement opleveren dan vooraf aangegeven. U kunt uitreden door een verzoek tot inkoop van Certificaten bij het Fonds te doen. Een verzoek tot inkoop van Certificaten kan worden gedaan door het op de Website beschikbare inkoopformulier volledig en naar waarheid ingevuld te verzenden naar de Directie. De Certificaathouder dient daarin te specificeren hoeveel Certificaten hij wenst te verkopen. Indien de Website door omstandigheden niet bereikbaar is draagt de Directie zorg dat het inkoopformulier, op aanvraag, per e-mail wordt toegezonden. De Directie is gerechtigd de procedure omtrent inkoop op een andere (digitale) wijze te verwerken.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Hanzevast Capital N.V.. Klachten kunnen telefonisch (085 1300 200), per post (Hoge der A 17, 9712 AD Groningen), per e-mail (participanten@hanzevast.nl) of via de website (www.hanzevast.nl) ingediend worden. Hanzevast Capital N.V. is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over Woned C.V. en Hanzevast Capital N.V. kijkt u op onze website www.hanzevast.nl.