

ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT (EID) WONED N.V.

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

Product naam: Woned N.V. (het 'Fonds'), beleggingsfonds in huurwoningen

Productontwikkelaar: Hanzevast Capital N.V.

Website: www.hanzevast.nl

Telefoonnummer: 085 1300 200

Aanbiedingsjurisdictie: Nederland

Bevoegde autoriteit: Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM)

Laatste versie EID: 03.03.2023

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?

Soort Woned N.V. (het fonds) is een naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal. Het fonds is een open-end vastgoedfonds waar aan deelgenomen kan worden middels certificaten. Certificaten zijn gewone aandelen in Woned N.V., deze worden gecertificeerd door Stichting Administratiekantoor Woned. De bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. Een open-end structuur betekent dat het fonds binnen bepaalde grenzen op verzoek van de certificaathouder certificaten inkoopt. 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.

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 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.

De beleggingsdoelstelling wordt bewerkstelligd door:

- focus op vrije sector huurwoningen;
- focus op energiezuinigheid;
- selectief aankoopbeleid;
- kostenbewust beheer.

Het beleggingsbeleid van het fonds is erop gericht om inkomsten en vermogensgroei voor de lange termijn te generen.

Retailbelegger op wie de belegging wordt gericht

Dit product is geschikt voor beleggers

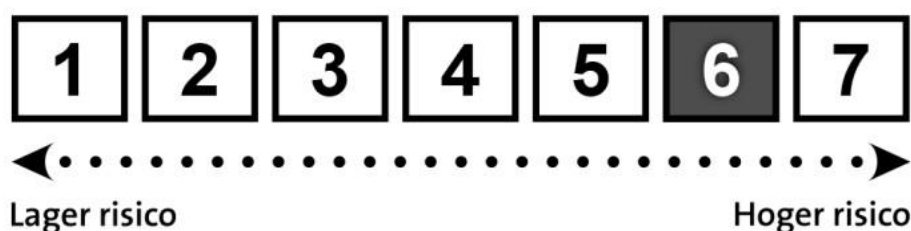
- i. voor wie de minimale inleg van € 1.000 een te missen onderdeel van het vrije vermogen vormt;
- ii. die beschikken over een beleggingshorizon van minimaal 48 maanden;
- iii. die in staat zijn om zelfstandig op basis van de ter beschikking gestelde documentatie een weloverwogen beslissing te nemen of zich laat adviseren door een ter zake kundig adviseur.

Beëindiging van de belegging Bij gezamenlijk besluit kunnen de Beheerder, de Bewaarder en de aandeelhouders 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?

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 onderstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals Woned N.V., waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



De bovenstaande risico indicator is gebaseerd op een berekening van de bewegelijkheid 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.

Het rendement is voornamelijk afhankelijk van huurinkomsten en waardeontwikkeling. We hebben dit product geclassificeerd in klasse 6 uit 7; dat is de op een na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog. Nadelige marktomstandigheden, zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.

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.

| Beleggingsscenario's | Bij een inleg van € 10.000 | Prognose looptijd van vijf jaar |
|---------------------------|---|---------------------------------|
| Ongunstig scenario | Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement | € 13.868,66 6,7596% |
| Gematigd scenario | Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement | € 14.661 7,9525% |
| Gunstig scenario | Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement | € 15.489,11 9,14537% |

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen over een investeringsperiode van 5 jaar, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt (let op: de minimale inleg bedraagt € 1.000). De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging in euro's (€). 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. Eerder verkopen van de certificaten is mogelijk met inachtneming van de minimale looptijd en 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 financiële schade als de Beheerder Hanzevast Capital N.V. niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Woned N.V. zijn afgescheiden van het vermogen van Hanzevast Capital N.V. zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft.

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 beleggingsscenario's. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000

Indien u verkoopt na een looptijd van vijf jaar

| | |
|---------------------|-------|
| Uitstapkosten | € 300 |
| Effect op rendement | 3% |

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 prognoseperiode;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

| Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar | | | |
|---|---------------------------------------|-------|---|
| Eenmalige kosten | Instapkosten | 0% | Kosten wanneer u uw inleg doet |
| | Aanloopkosten | 0,3% | Kosten voor het opzetten fonds |
| | Uitstapkosten | 3% | Kosten wanneer uw belegging vervalt |
| Lopende kosten | Aankoopkosten | 2% | Kosten van de aankoop van het vastgoed |
| | Exploitatie- en fondskosten | 2.81% | Exploitatie- en fondskosten ten laste van het fonds |
| | Rentekosten hypothecaire financiering | 4% | Rentekosten van de hypothecaire financiering |
| Incidentele kosten | Verkoopkosten | 2% | Kosten bij verkoop van het vastgoed |
| | Prestatievergoeding Beheerder | 20%* | Beheerder ontvangt 20% van het jaarlijkse nettoresultaat indien en voor zover dit boven 7,0% noteert. |

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. 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. (Hoge der A 17, 9712 AD Groningen, participanten@hanzevast.nl). De website van Hanzevast Capital N.V. is www.hanzevast.nl. 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 N.V. en Hanzevast Capital N.V. kijkt u op onze website www.hanzevast.nl.