

## Essentiële-informatiedocument

### 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

Het beleggingsfonds NL Woningfonds 6 (het **Fonds**) wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de **Beheerder**). Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl) of bel 088 – 204 1500 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Aan de Beheerder is in Nederland een vergunning verleend voor het beheren en aanbieden van deelnemingsrechten in een alternatieve beleggingsinstellingen (*abi's*) in de zin van artikel 2:65 Wft, waardoor zij onder toezicht staat van de AFM. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 11 december 2024.

**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:** Het Fonds is een (fiscaal transparant) fonds voor gemene rekening en is onderworpen aan Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als een *closed-end abi* onder de AIFMD richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61) zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd) zoals geïmplementeerd in artikel 1:1 Wft. Een belegging in het Fonds bestaat uit een lidmaatschap in het Fonds. De belegger verkrijgt geen direct eigendom van de activa van het Fonds. Het Fonds kent een illiquide karakter.

**Looptijd:** Er is geen vaste looptijd voor het Fonds. Naar verwachting zal de looptijd 10 jaar zijn, maar dit kan korter of langer zijn. Het Fonds eindigt in ieder geval als alle woningen die onderdeel vormen van drie locaties, waarvan één in Apeldoorn en twee in Ede met in totaal 143 appartementen (de **Objecten**), zijn verkocht. Er is een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst is door de relevante Investeerder. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in NL Woningfonds 6 is de gehele looptijd van het fonds, die naar verwachting tien jaar zal zijn. Ondanks dat de looptijd van het Fonds onbepaald is, maar naar verwachting 10 jaar zal zijn, wordt in dit EID als aanbevolen periode van bezit een termijn van tien jaar gehanteerd. Het Fonds of de Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

**Doelstellingen:** Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten verwerven van de Objecten, en het exploiteren van de Objecten door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De totale aankoopssom van de Objecten is € 30.453.055, welk bedrag wordt gefinancierd met € 19.650.000 aan gestort kapitaal van de Participanten en meerdere hypothecaire leningen van in totaal € 15.850.000, met inachtneming van de *verwachte* totale kosten voor de uitgifte van de Participaties van € 4.979.878 en een liquiditeitsreserve van € 67.067. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel, hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan. De voornaamste factoren die de hoogte van het rendement bepalen zijn (i) de huurinkomsten uit de Objecten en de opbrengsten uit verkoop van individuele woningen en de verkoop van het restant van de woningen; en (ii) de kosten die voor rekening van het Fonds komen (waaronder maar niet beperkt tot oprichtingskosten, beheerkosten, financieringskosten en transactiekosten). 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 behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voor doet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn.

**Essentiële kenmerken:** Het Fonds zal vanaf de datum van de Tweede Uitgifte van het Fonds beleggen in drie locaties met totaal 143 appartementen in Apeldoorn (één locatie) en Ede (twee locaties). Op de Aanvangsdatum heeft het Fonds al het Object Apeldoorn verworven en op de Tweede Uitgifte verwerft het Fonds de Objecten Ede. Gezien het *closed-end* karakter van het Fonds, bestaat er geen verplichting voor de Beheerder of het Fonds om op verzoek van de Participanten Participaties in te kopen. Overdracht kan onder voorwaarden plaatsvinden door inkoop en tegelijkertijd uitgifte aan een andere belegger. De Beheerder heeft discretie in het maken van (des)investeringsbeslissing. Er wordt geen benchmark gebruikt. Behaalde rendementen worden uitgekeerd. Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering van € 15.850.000, welke 44,6% van de waarde van de belegging vertegenwoordigt. De hefboomfinanciering is onderverdeeld in meerdere leningdelen met verschillende looptijden. Leningdelen voor € 10.962.500 beschikken over een gefixeerde rente tot vijf jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting tot 31 december 2029). Voor € 4.887.500 is de rente variabel. Een rentestijging kan de prestaties van het Fonds beïnvloeden.

**Retailbeleggersdoelgroep:** Belangen in het Fonds worden aangeboden aan zowel professionele als niet-professionele beleggers (natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening) die wensen te beleggen in huurwoningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens 10 jaar te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Minimale deelnamesom per belegger is € 100.000.

## 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 de huurwoningen. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

### 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 <sup>1</sup>
Scenario's	Als u uitstapt na:	10 jaar
Minimaal	<b>U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.</b>	
	<b><i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i></b>	€ 14.790
Ongunstig scenario	Gemiddeld rendement per jaar	6,90%
	<b><i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i></b>	€ 15.300
Gematigd scenario	Gemiddeld rendement per jaar	8,80%
	<b><i>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</i></b>	€ 16.790
Gunstig scenario	Gemiddeld rendement per jaar	12,80%

tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de looptijd van het Fonds in verschillende scenario's. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Indien u vroeger dan de aanbevolen periode van bezit uit de belegging stapt zult u mogelijk extra kosten moeten betalen. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het Fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. De verschillen tussen de scenario's komen voort uit verschillende assumpties inzake de rente, mutatiegraad van de woningen en de jaarlijkse woningwaarde-stijging. Het gunstige scenario houdt rekening met een additionele hypothecaire financiering vijf jaar na Tweede Uitgifte.

### WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financieel verlies als gevolg van een wanbetaling door de Beheerder. Alle bezittingen van NL Woningfonds 6 zijn 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.

<sup>1</sup> De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat de bovenstaande tabel de bedragen weergeeft bij een inleg van € 10.000. De minimale commerciële inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter € 100.000.

## WAT ZIJN DE KOSTEN?

De persoon die u adviseert over het Fonds of u deelnemingsrechten in het Fonds 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. Hieronder vindt u een overzicht van de kosten, zowel de directe als de indirecte kosten, die samenhangen met het investeren in het Fonds. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten.

### Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u uw deelneming in het Fonds aanhoudt en hoe goed het Fonds presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden. We gaan ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario, en € 10.000 wordt belegd<sup>2</sup>

Als u uitstapt na:	10 jaar
<b>Totale kosten</b>	€ 7.607
<b>Effect van de kosten per jaar (*1)</b>	7,61 %

(\*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 16,41 % vóór de kosten en 8,8 % na de kosten.

### Samenstelling van de kosten

Enmalige kosten bij in- of uitstap	Als u uitstapt na 10 jaar
<b>Instapkosten</b> Wij brengen geen instapkosten in rekening	€ 0
<b>Uitstapkosten</b> Wij brengen voor dit product geen uitstapkosten in rekening	€ 0

#### Lopende kosten

<b>Aankoopkosten</b>	De kosten van aankoop van het Object.	€ 1.360
<b>Initiatiekosten</b>	De kosten van de opzet en marketing van het Fonds.	€ 1.134
<b>Afsluitprovisie hypothecaire financiering</b>	De afsluitprovisie die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financieringen.	€ 40
<b>Kosten hypothecaire financiering</b>	De jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financieringen.	€ 2.100
<b>Beheervergoeding</b>	De Beheervergoeding die het Fonds betaalt aan de Beheerder	€ 435
<b>Exploitatiekosten</b>	De exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen. Dit omvat de eigenaarslasten, onderhoud en adviseurskosten.	€ 1.360

#### Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht

<b>Verkoopkosten</b>	De verkoopkosten bij de verkoop van het Object.	€ 418
<b>Prestatievergoeding</b>	De vergoeding waartoe Beheerder is gerechtigd bij verkoop/vervreemding van (delen van) het Object. Dit bedraagt 15% excl. btw van het verkoopresultaat bij verkoop/vervreemding.	€ 760

## 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 de looptijd van Fonds onbepaald, maar is de verwachting dat deze 10 jaar zal lopen. Voor het doel van dit EID wordt als aanbevolen periode van bezit de gehele looptijd van het Fonds (verondersteld op tien jaar) aangehouden. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen bij overdracht door inkoop door het Fonds en tegelijkertijd gelijke uitgifte aan een andere belegger. Eerder uitstappen door middel van overdracht kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het Fonds overneemt, betaalt aan de Beheerder een vergoeding van € 250 excl. btw voor haar werkzaamheden vanwege die overname.

## HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Indien u een klacht heeft over het Fonds, over het gedrag van de Beheerder of over het gedrag van een persoon die over het Fonds advies geeft of het product verkoopt, kunt u contact opnemen met de Beheerder, Sectie5 Beheer BV. Dit kan telefonisch via 088 204 1500, per adres Beheerder (Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum) of via [info@sectie5.nl](mailto:info@sectie5.nl).

## ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. Het Informatiememorandum, de Fondsvoorwaarden en de (toekomstige) (halfjaar)jaarverslagen van het Fonds en andere praktische informatie, met inbegrip van de meest recente prijzen van Participaties in het Fonds, zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via het cliëntenportaal op [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl).

<sup>2</sup> De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat de bovenstaande tabel de bedragen weergeeft bij een inleg van € 10.000. De minimale inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter € 100.000.