

## 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 9 wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl). Bel 088 - 204 1555 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 vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de AFM. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 28 mei 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:** NL Woningfonds 9 is een beleggingsfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, dat zal beleggen in twee woningcomplexen, de Objecten, gelegen in Hillegom en Ridderkerk.

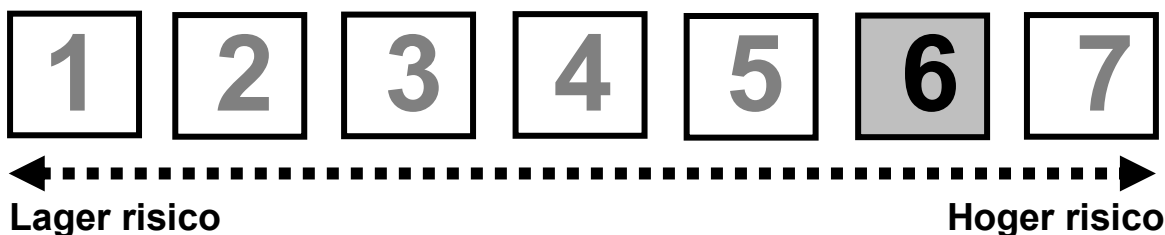
**Doelstellingen:** het doel van NL Woningfonds 9 is voor rekening en risico van de Participanten de hiervoor beschreven Objecten in Hoofddorp en Leidschendam te verkrijgen, de Objecten te exploiteren door middel van verhuur en uit te ponden wanneer er een huurmutatie plaatsvindt en aan het einde van de looptijd de Objecten te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor € 19.435.000 met gelden van de Participanten en voor € 17.600.000 hypothecair gefinancierd. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van tien jaar de Objecten te exploiteren, vervolgens de Objecten te verkopen en het Fonds te beëindigen bij de verkoop van beide Objecten. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van de individuele appartementen van de Objecten wordt behaald, de uiteindelijke verkoop van de Objecten 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 kosten voor de verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat de waardeontwikkeling van woningvastgoed moeilijk te voorspellen 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 voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in NL Woningfonds 9 is de gehele looptijd van het Fonds, die naar verwachting tien jaar zal zijn.

**Belegger op wie de belegging in NL Woningfonds 9 wordt gericht:** het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante vennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in woningen die minimaal € 100.000 kunnen inleggen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

**Beëindiging van de belegging in NL Woningfonds 9:** er is geen einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat beide Objecten zijn 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 beide 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. De hier volgende risico-indeling in klasse 6, hoog risico, is wettelijk verplicht voor een beleggingsfonds als NL Woningfonds 9, omdat de beleggingen (woningen) minder dan maandelijks worden gewaardeerd.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor de gehele looptijd van het Fonds. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

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 Objecten. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Wij verwijzen voor een uitgebreide beschrijving van de materiële risico's naar Hoofdstuk 1 "Samenvatting" en Hoofdstuk 2 "Risicofactoren" van het Informatiememorandum.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Jaar 10
<b>Stress scenario</b>	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€ 7.979 -2,31%
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 9.754 0,00%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 14.319 8,33%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 15.426 11,42%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 10 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. Het stressscenario is gebaseerd op een uitzonderlijk ongunstige marktsituatie zoals voorgeschreven in de PRIIPs-regelgeving en betreft een modelmatige berekening. 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 9 zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van de Objecten de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen. Het Fonds biedt hier geen compensatie- of waarborgregeling voor.

#### 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 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

**Bij een inleg van € 10.000\*****Indien u verkoopt na 10 jaar****Totale kosten** € 7.630**Effect op rendement (RIY) per jaar** 7,63%

\*) het bedrag van € 10.000 inleg is een wettelijk voorgeschreven rekenbedrag ten behoeve van vergelijkbaarheid met andere fondsen; de inleg voor een participatie in NL Woningfonds 9 bedraagt € 100.000 of een veelvoud daarvan.

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>	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet.
	<b>Uitstapkosten</b>	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
<b>Lopende kosten</b>	<b>Aankoopkosten</b>	1,74%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten bij aanvang van het Fonds.
	<b>Initiatiekosten</b>	1,18%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Aanvangsdatum.
	<b>Afsluitprovisie hypothecaire financiering</b>	0,03%	Het effect van de kosten van het afsluiten van de hypothecaire financiering bij aanvang van het Fonds.
	<b>Exploitatiekosten</b>	1,77%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
	<b>Rentekosten hypothecaire financiering</b>	1,76%	Het effect van de rente die het Fonds betaalt op de hypothecaire financiering.
	<b>Verkoopkosten</b>	0,43%	Het effect van de verkoopkosten bij Verkoop Individuele Woningen en Verkoop Restant Woningportefeuille.
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Prestatievergoeding Beheerder</b>	0,73%	Het effect van de winstdeling (18,2% van de winst) bij een Verkoop Individuele Woningen en Verkoop Restant Woningportefeuille van voor de Beheerder.

**HOE LANG MOET IK DE BELEGGING 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 onbepaald en in theorie eeuwigdurend. 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 (Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum , info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

**ANDERE NUTTIGE INFORMATIE**

Voor andere nuttige informatie over NL Woningfonds 9 en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl.