

## Essentiële-Informatiedocument (EID)

### Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven over dit beleggingsproduct. Het is geen marketing-materiaal. 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

#### Geldvoorelkaar Hypotheekfonds 2

#### Nederlands Fondsbeheer B.V.

<http://www.geldvoorelkaar.nl/fondsbeleggen>

Bel 085 – 2733 465 voor meer informatie.

Stichting Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op Nederlands Fondsbeheer B.V. met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument.

13-05-2026

**U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.**

### Wat is dit voor product?

#### Soort

Dit product betreft participaties in een beleggingsfonds dat belegt in hypothecaire vastgoedfinancieringen. De rechtsvorm is een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht. Een fonds voor gemene rekening is een overeenkomst tussen de beheerder, de bewaarder (juridisch eigenaar van het vermogen van het fonds) en elk van de participanten. Het fonds is in Nederland opgericht en geregistreerd bij de Nederlandse toezichthouder Stichting Autoriteit Financiële Markten als een alternatieve beleggingsinstelling (abi). Het fonds kan voor het verstrijken van de looptijd beëindigd worden door een besluit van de beheerder en bewaarder gezamenlijk. In geval van het terugtreden van de beheerder zal het fonds automatisch worden ontbonden als niet binnen 3 maanden, nadat is gebleken dat de beheerder zijn functie wil of moet beëindigen, een nieuwe beheerder is aangesteld.

#### Looptijd en mogelijkheden tot tussentijdse uitstap

Dit product heeft een vaste looptijd van 3 jaar en zal daarna worden beëindigd. De looptijd kan langer uitvallen, bijvoorbeeld bij vertraging in de aflossing van de financieringen waarin het fonds investeert. Na het verstrijken van de looptijd zullen alle beleggers worden terugbetaald. Er is geen mogelijkheid om voordat de looptijd van het fonds is verstreken participaties te verzilveren of over te dragen aan derden. Daarom worden er in dit document ook geen bedragen getoond voor het rendement en kosten bij een uitstap na 1 jaar. Wel zullen maandelijks rendementsuitkeringen plaatsvinden.

#### Doelstellingen

Het fonds heeft als doelstelling om jaarlijks 6,55% rendement te behalen. In het eerste jaar wordt een lager rendement begroot vanwege het opbouwen van de beleggingsportefeuille.

Het fonds promoot geen ecologische of sociale kenmerken. Binnen de EU duurzaamheidsregels wordt het fonds daarmee geclassificeerd als een beleggingsinstelling zonder duurzame kenmerken of doelstellingen ('grijs').

#### Retailbeleggersdoelgroep

Het fonds is gericht op particuliere en professionele beleggers met een lange beleggingshorizon. Het fonds is niet geschikt voor beleggers met een korte beleggingshorizon, omdat uitstappen niet mogelijk is gedurende de gehele looptijd van het fonds (3 jaar). Een belegging in het fonds is vooral geschikt voor beleggers:

- die een redelijke ervaring hebben met beleggen;
- die het beleggingsbeleid van het fonds en de daarbij behorende risico's begrijpen;
- die geen inkomsten uit deze belegging nodig hebben (de rendementsuitkeringen kunnen worden opgeschort);
- die accepteren dat zij hun belegging in het fonds tenminste voor een periode van 3 jaar aan dienen te houden;
- die slechts een beperkt percentage van zijn/haar totale beleggingen onderbrengen bij het fonds;
- die bereid en in staat zijn om het risico van (aanzienlijke) waardevermindering van de belegging te nemen;
- die zich realiseren dat het fonds en de beheerder niet vergunningplichtig zijn en daarom niet onder toezicht staan van de AFM of DNB.

#### Beleggingsaanpak

Het fonds investeert middels het Geldvoorelkaar.nl platform in door de beheerder geselecteerde hypothecaire vastgoedfinancieringen. Investing in financieringen met verschillende looptijden is mogelijk, maar bij voorkeur selecteert de beheerder financieringen waarvan de looptijd gelijk loopt aan die van het fonds (3 jaar).

Bij voorkeur wordt ook alleen geïnvesteerd in financieringen waarbij er tussentijds geen aflossingen worden gedaan door de leningnemer, zodat de fondsgelden optimaal kunnen renderen.

**Let op!**  
**Geen AFM-toezicht.**  
**Geen vergunning- en prospectusplicht.**



### Zekerheden voor het fonds

Het Fonds zal alleen investeren in financieringen:

- met minimaal een vastgoedobject als onderpand en waarvan de omvang van de lening nooit hoger kan zijn dan 80% van de huidige (taxatie)waarde van het onderpand.
- wanneer ook de huurpenningen en uitkeringen plus de rechten uit hoofde van de opstalverzekering zijn verpand.

Aanvullende borgstellingen zijn mogelijk zoals bijvoorbeeld hoofdelijke borgstelling van de uiteindelijk belanghebbende (UBO) van de leningnemer. Het stellen van de zekerheden zal verlopen via de Stichting Zekerheden Geldvoorelkaar.nl die deze zekerheden zal houden namens alle investeerders in een financiering en waar het fonds als investeerder indirect aanspraak op kan maken.

### Beleggingsrestricties

Uit hoofde van risicobeperking en -spreiding zijn verder de volgende restricties van toepassing:

- Er wordt alleen geïnvesteerd in leningen in Euro's.
- Er wordt alleen geïnvesteerd in leningen met een zakelijk karakter.
- Er wordt alleen geïnvesteerd in leningen van Nederlandse professionele partijen en voor Nederlands vastgoed. Ook niet in vastgoed in de overzeese gebieden.
- Er wordt niet geïnvesteerd in leningen voor incurant vastgoed.
- Er wordt niet geïnvesteerd in leningen van leningnemers uit discutabele sectoren (seksindustrie, verdovende middelen, wapens).
- De investering in een individuele financiering dient minimaal € 100.000 en maximaal 25% van de netto vermogenswaarde van het fonds te bedragen.
- Een leningnemer mag in totaal nooit meer dan 25% van de netto vermogenswaarde lenen van het fonds. Dit wordt beoordeeld op het niveau van de uiteindelijk belanghebbende (natuurlijk persoon) achter de leningnemer.

### Aanvullende informatie

Voor dit product is een prospectus beschikbaar. Voor de volledige informatie over het product en alle risico's verwijzen we naar dit prospectus.

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

#### Risico

Bij het fonds dient risicomanagement niet om de risico's zo laag mogelijk te laten zijn, maar om de verhouding tussen het verwachte rendement en het risico te optimaliseren. Het nemen van risico is op zichzelf een essentieel onderdeel van de beleggingsfilosofie, waarbij risicomanagement ervoor zorgt dat de mate van risicoblootstelling past bij de hoogte van het verwachte rendement.

We hebben dit product ingedeeld in klasse 6, de op één na hoogste risicoklasse. Deze risicoklasse dient bij dit type product verplicht te worden gehanteerd omdat historische rendementen ontbreken.

#### Indicator



#### Kan ik het gehele bedrag aan belegd vermogen kwijtraken?

Ja, dat is mogelijk.

#### Draag ik het risico op verdere financiële verbintenissen of verplichtingen?

Nee, u kunt alleen uw inleg kwijtraken.

#### Is er kapitaalbescherming tegen marktrisico?

Nee, hoewel er indirect sprake is van een zekere mate van bescherming door het risicomanagement binnen het beleggingsbeleid. Zo wordt het vermogen gespreid geïnvesteerd in

verschillende financieringen en worden door het fonds altijd hypothecaire en andere zekerheden verkregen.

### Prestaties

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 schattingen en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

### Scenario's

Aanbevolen periode van bezit:	3 jaar	
Voorbeeld belegging:	10.000 EUR	
Scenario's		Als u uitstapt na 3 jaar
<b>Ongunstig</b>	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	11.273 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	4,24%
<b>Gematigd</b>	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	11.965 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	6,55%
<b>Gunstig</b>	<b>Wat u kunt terugkrijgen na kosten</b>	12.177 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	7,26%

De hierboven weergegeven scenario's zijn gebaseerd op door de beheerder geschatte rendementen voor de komende jaren. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf. 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 Nederlands Fondsbeheer B.V. niet kan uitbetalen?

De bezittingen van het fonds staan niet op naam van de beheerder maar op naam van de bewaarder van het fonds. Hierdoor ondervindt u geen direct nadeel als de beheerder (tevens productontwikkelaar) niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Hoewel de beheerder en bewaarder de nodige voorzichtigheid in acht nemen, is het mogelijk dat bezittingen van het fonds verloren gaan als gevolg van liquidatie, faillissement, insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van bij de beleggingen van het fonds betrokken derde partijen. Indien het fonds over onvoldoende middelen beschikt om aan haar betalingsverplichting uit hoofde van het product te voldoen, kunt u uw gehele inleg of een deel daarvan verliezen. Het product wordt niet gedekt door enig depositogarantiestelsel, enige compensatieregeling voor beleggers of door enige andere vorm van garantie.

### Wat zijn de 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 het product aanhoudt en hoe goed het product 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.
- 10.000 EUR wordt belegd.

	Als u uitstapt na 3 jaar
<b>Totale kosten</b>	311 EUR
Effect van de kosten per jaar (**)	-1,04%

(\*\*) Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt dat uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 7,58% vóór de kosten en 6,55% na de kosten.

#### Samenstelling van kosten

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.

Enmalige kosten bij in- en uitstap	
<b>Instapkosten</b>	Er worden geen instapkosten in rekening gebracht
<b>Uitstapkosten</b>	Er worden geen uitstapkosten in rekening gebracht
Lopende kosten (die elk jaar in rekening worden gebracht)	
<b>Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten</b>	1,04% per jaar over de waarde van uw participaties.
<b>Transactiekosten</b>	Er zijn geen transactiekosten bij dit product.
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht	
<b>Prestatievergoedingen</b>	Er wordt geen prestatievergoeding in rekening gebracht

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

#### Aanbevolen periode van bezit 3 jaar

De looptijd en daarmee de verplichte periode van bezit bedraagt 3 jaar. Uittreding voordat de looptijd is verstreken is niet mogelijk. Overdracht aan derden is ook niet mogelijk. Wel zullen maandelijks rendementsuitkeringen plaatsvinden.

#### Hoe kan ik een klacht indienen?

Ingeval van een klacht over het fonds, de beheerder, de bewaarder of de administrateur kan deze per e-mail worden ingediend bij de beheerder ([fondsbeleggen@geldvoorelkaar.nl](mailto:fondsbeleggen@geldvoorelkaar.nl)). De beheerder zal de ontvangst binnen 5 werkdagen bevestigen en aangeven hoe de klacht behandeld zal worden.

#### Andere nuttige informatie

De belegger dient zijn beleggingsbeslissing te nemen op basis van dit essentiële informatiedocument en de volledige inhoud van het prospectus (inclusief de daarvan deel uitmakende voorwaarden van beheer en bewaring) en zo nodig onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's die samenhangen met een investering in het fonds.