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

Naam van het product:	WDL Hypotheek Fonds I B.V. (het "**Fonds**")
Naam van de priip-ontwikkelaar:	WDL Kredietfondsen B.V. (de "**Beheerder**")
Website voor priip-ontwikkelaar:	www.wdl.nl
Bel voor meer informatie:	073 – 44 00 300
Bevoegde autoriteit van de beheerder:	De Beheerder is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de "**AFM**") onder het zogenaamde "AIFMD-registratieregime" in de zin van artikel 2:66a van de Wet op het financieel toezicht. De Beheerder staat niet onder toezicht van de AFM.
Datum essentiële informatiedocument:	11-05-2026

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

Het Fonds kwalificeert als een Nederlands *closed-end* alternatieve beleggingsinstelling onder de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)). Het Fonds is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Looptijd

Het Fonds heeft een verwachte looptijd van 6 jaar behoudens verlenging met 2 maanden ter discretie van de Beheerder. Het Fonds zal na het einde van de looptijd worden geliquideerd.

Doelstellingen

Het Fonds zal haar activa aanwenden voor het verstrekken van financiering in de vorm van leningen aan MKB-ondernemingen, vastgoedbeleggers en vastgoedprojectontwikkelaars. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door het rendement op de leningen aan de uiteindelijke geldnemers. De beleggers hebben recht op een vast rentepercentage en een additionele vergoeding afhankelijk van de performance van het fonds ten opzichte van het afgesproken rentepercentage met de desbetreffende belegger. De Beheerder maakt discretionaire keuzes met betrekking tot de te verrichten specifieke beleggingen zonder verwijzing naar een benchmark. Het Fonds verkrijgt geen dividendinkomsten.

Retailbeleggersdoelgroep

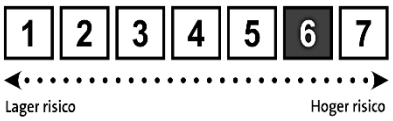
Participaties in het Fonds zijn geschikt voor zowel professionele als particuliere beleggers die een beleggingshorizon hebben van ten minste 6 jaar. De belegger is in staat om tenminste een bedrag van EUR 100.000 te kunnen investeren uit "vrij-belegbaar" vermogen (dat wil zeggen: vermogen waarvoor in de komende 6 jaren geen andere dringende bestemming is). De belegger houdt er rekening mee dat gedurende de looptijd van het Fonds niet vrijelijk kan worden beschikt over het investeringsbedrag en dat dit bedrag onverhoopt geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan. De belegger is in ieder geval in staat om op basis van de aan hem verschafte, of wettelijk voorgeschreven documentatie, een weloverwogen beleggingsbeslissing te maken.

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

Risico

De onderliggende beleggingen van het Fonds hebben geen passende referentie- of vervangende waarde en het rendementsrisicoprofiel valt derhalve in klasse 6 uit 7. Voor een uitgebreid overzicht van risico's zoals door de Beheerder geïdentificeerd wordt verwezen naar het informatiememorandum en het inschrijfformulier.

Indicator



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor 6 jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U kunt misschien niet vroeg verkopen. U zult misschien aanzienlijke extra kosten moeten betalen om vroeg te verkopen. U zult uw product niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

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 niet kan betalen wegens een slechte markt heel groot is. U draagt als belegger niet het risico op verdere financiële verbintenissen of verplichtingen, met inbegrip van voorwaardelijke verplichtingen boven op het vermogen dat in het Fonds is belegd. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als het Fonds u niet kan betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

Prestatiescenario's

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

Aanbevolen periode van bezit: 6 jaar		
Belegging: EUR 10.000		
Scenario's		**6 jaar** (aanbevolen periode van bezit)
Minimaal	**Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.**	
Ongunstig scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 13.938,09
	Gemiddeld rendement per jaar	5,69%
Gematigd scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 14.193,22
	Gemiddeld rendement per jaar	6,01%
Gunstig scenario	**Wat kunt u terugkrijgen na kosten**	EUR 14.362,76
	Gemiddeld rendement per jaar	6,22%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 6 jaar, in verschillende scenario's als u eenmalig EUR 10.000,- inlegt. Let op: de minimale inleg bedraagt EUR 100.000. Dit product kan niet worden ingekocht en 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. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. 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/ en inclusief de kosten van 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. Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 6 jaar, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. Voor de prestatiescenario's zijn wij uitgegaan van de volgende assumpties:

Ongunstig: >10 nieuwe non-bancaire toetreders; grootbanken versimpelen kredietverlening, klanten vaker bij huisbankier; transparantie stijgt; stevige laagconjunctuur vergelijkbaar met 2008–2009; cashflows onder druk; onderpand daalt ~20%.

Gematigd: ~5 nieuwe toetreders; grootbanken blijven matig concurreren; lichte laagconjunctuur (<2008–2009); onderpand daalt ~10%.

Gunstig: <3 nieuwe toetreders; grootbanken beperkt door regelgeving; lage transparantie; non-bancaire financiering groeit snel; korte conjuncturele dip; onderpand daalt niet of nauwelijks.

Wat gebeurt als de Beheerder niet kan uitbetalen?

Alle bezittingen van het Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder. Alle uitbetalingen worden verricht door het Fonds. Het risico bestaat dat het Fonds over onvoldoende middelen beschikt en niet kan overgaan tot uitbetaling aan u. In een dergelijk geval kunt u uw gehele inleg of een deel daarvan kunt verliezen. Dergelijk verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten
De persoon die u adviseert over dit product of u dit product 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.

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:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere periode van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario; en
- EUR 10.000 per jaar wordt belegd.

Belegging Scenario's EUR 10.000	**Indien u verkoopt aan het einde van de aanbevolen periode van bezit**
Totale kosten	EUR 519,72
Effect van de kosten per jaar (*)	0,77%

(*) 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 6,78% vóór de kosten en 6,01% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u uitstapt na 6 jaar
Instapkosten	Er worden geen vergoedingen voor instap in rekening gebracht. Wel is de Beheerder gerechtigd om tot een maximum van EUR 35.000 (exclusief BTW) aan facturen voor derden voor de totstandkoming van het Fonds bij het Fonds in rekening te brengen.	EUR 60,=
Uitstapkosten	Er worden geen vergoedingen bij (vroegtijdige) verkoop in rekening gebracht.	N.V.T.
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	0,55% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar. De beheersvergoeding ten behoeve van de Beheerder bestaat uit een bedrag gelijk aan (i) jaarlijks 0,25% van het uitstaande bedrag aan administratiekosten plus (ii) jaarlijks 0,30% van het uitstaande Bedrag aan managementvergoeding.	EUR 409,40
Transactiekosten	0,0 % van de waarde van uw belegging per jaar . Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende leningen verstrekken. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel we verstrekken.	N.V.T.
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatie-vergoedingen en carried interest	Het effect van de prestatievergoeding ten behoeve van de Beheerder: 30% over het meerdere van het rentepercentage zoals afgesproken met de individuele belegger.	EUR 50,33

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?
Aanbevolen periode van bezit: 6 jaar. U kunt het Fonds niet verzoeken om uw participaties in het Fonds (in het geheel of een gedeelte daarvan) terug in te kopen. U kunt echter onder bepaalde omstandigheden uw participaties in het Fonds (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan derden. In geval van een overdracht door een belegger van een deel van het belang, dienen de overdrager en ontvanger een minimuminleg te houden van tenminste EUR 100.000.

Hoe kan ik een klacht indienen?
Indien u niet tevreden bent over het product of over het gedrag van de ontwikkelaar ervan of van een persoon die het product verkoopt of adviseert, kunt u een klacht indienen bij de directie van WDL Kredietfondsen B.V. Klachten kunnen worden gericht aan de directie van WDL Kredietfondsen: Dhr. A.L.T. van der Wielen en/of Dhr. J.J.T. Aartsen op het e-mailadres info@wdl.nl. Uw klacht wordt zo zorgvuldig en zo spoedig mogelijk in behandeling genomen.

Andere nuttige informatie
Voor het product is een informatiememorandum, participatievoorwaarden en een inschrijfformulier beschikbaar waarin relevante informatie over het product is opgenomen en bijbehorende risico's zijn beschreven. De beheerder stelt deze informatie op verzoek beschikbaar. Op de website www.wdl.nl kan van tijd tot tijd aanvullende informatie worden vermeld.