

ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT

IHS HEMA Nijmegen

ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT

Dit document is opgesteld overeenkomstig Verordening (EU) nr. 1286/2014 (PRIIPs-verordening)

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 en de mogelijke opbrengsten en verliezen van dit product te begrijpen en om u te helpen dit product met andere producten te vergelijken.

PRODUCT

Naam van het product: IHS HEMA Nijmegen

Soort product: Alternatieve beleggingsinstelling (vastgoedfonds, closed-end)

Initiator en beheerder: IHS Capital B.V., gevestigd te Amsterdam

Website: www.ihscapital.nl

Telefoon: +31 (0)6 22 62 98 83

Bevoegde toezichthouder: Autoriteit Financiële Markten (AFM)

Datum van dit essentiële-informatiedocument: 9 december 2025.

Waarschuwing: u staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en mogelijk moeilijk te begrijpen is.

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort

IHS HEMA Nijmegen (het Fonds) is een closed-end vastgoedfonds dat kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-richtlijn. Het Fonds wordt beheerd onder het zogenoemde AIFM-light regime.

Doelstellingen

Het Fonds belegt indirect in één commercieel vastgoedobject, te weten het winkelobject aan de Grote Markt 5 te Nijmegen, dat volledig is verhuurd aan HEMA B.V. Het doel van het Fonds is om voor rekening en risico van de participanten inkomsten te genereren uit verhuur en op termijn waarde te realiseren door verkoop van het object of de onderliggende vastgoedvennootschap.

Het rendement voor beleggers bestaat uit periodieke uitkeringen gedurende de looptijd en een einduitkering bij verkoop. Het rendement is afhankelijk van onder meer huurinkomsten, exploitatiekosten, financieringslasten, marktomstandigheden en de gerealiseerde verkoopprijs.

Aanbevolen houdperiode

De aanbevolen houdperiode bedraagt 10 jaar.

Voor wie is dit product bestemd?

Dit product is bestemd voor particuliere en professionele beleggers die beschikken over voldoende financiële middelen om verliezen tot maximaal de volledige inleg te kunnen dragen, een lange beleggingshorizon hebben en begrijpen dat tussentijdse verkoop beperkt of niet mogelijk is. Het product is niet geschikt voor beleggers die kapitaalbescherming of een gegarandeerd rendement verwachten.

Looptijd en beëindiging

Het Fonds heeft een onbepaalde juridische looptijd. De beoogde economische looptijd bedraagt circa 10 jaar. Het Fonds eindigt in beginsel bij verkoop van het vastgoedobject of de onderliggende aandelen. Er bestaat geen recht op tussentijdse inkoop van participaties.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ERVOOR TERUGKRIJGEN?

Samenvattende risico-indicator (SRI)



Deze indicator geeft het risiconiveau van dit product weer ten opzichte van andere producten. Wij hebben dit product ingedeeld in risicoklasse 5 van 7. Dit betekent dat de potentiële verliezen als redelijk hoog worden ingeschat. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de concentratie in één vastgoedobject, het gebruik van externe financiering, de beperkte verhandelbaarheid van participaties en het ontbreken van frequente marktwaardering. U kunt uw volledige inleg verliezen. Dit product biedt geen kapitaalbescherming.

PRESTATIESCENARIO'S

Scenario's bij een inleg van EUR 100.000 en een periode van 10 jaar.
De onderstaande scenario's zijn gebaseerd op het interne fondsmodel en op aannames over huurontwikkeling, kosten, financiering en verkoopwaarde. De scenario's zijn indicatief en vormen geen garantie voor toekomstige resultaten.

Tabel Prestatiescenario's (bedragen in EUR)

Stressscenario

Wat u kunt terugkrijgen na kosten: 110.000
Gemiddeld rendement per jaar: circa 1,0%

Ongunstig scenario

Wat u kunt terugkrijgen na kosten: 145.000
Gemiddeld rendement per jaar: circa 4,0%

Gematigd scenario

Wat u kunt terugkrijgen na kosten: 185.000
Gemiddeld rendement per jaar: circa 8,0%

Gunstig scenario

Wat u kunt terugkrijgen na kosten: 205.000
Gemiddeld rendement per jaar: circa 9,5%

Toelichting

Het stressscenario veronderstelt uitzonderlijk ongunstige omstandigheden, waaronder een significante daling van de verkoopwaarde van het vastgoed, tegenvallende kasstromen en een verslechtering van de marktomstandigheden. In dit scenario is rekening gehouden met het risico van leegstand, herverhuur tegen minder gunstige condities en hogere kosten. Bij verdere tegenvallers, zoals het wegvallen van de huurder of langdurige leegstand, kan het gerealiseerde resultaat lager uitvallen dan in dit stressscenario is weergegeven. Het ongunstige scenario gaat uit van een lagere verkoopopbrengst dan verwacht. Het gematigde scenario is gebaseerd op het basisscenario uit het fondsmodel. Het gunstige scenario veronderstelt een hogere verkoopopbrengst bij verder stabiele marktomstandigheden.

WAT GEBEURT ER ALS HET FONDS NIET KAN BETALEN?

Het Fonds is een afzonderlijke beleggingsinstelling zonder garantie van IHS Capital B.V. Indien het Fonds niet aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen, kan dit leiden tot lagere uitkeringen of verlies van (een deel van) uw inleg. Er bestaat geen beleggerscompensatiestelsel of garantieregeling die op dit product van toepassing is.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De kosten verminderen het rendement van uw belegging. De onderstaande tabellen tonen de kosten bij een inleg van EUR 100.000 en een periode van 10 jaar.

Kostenoverzicht

Totale kosten over de aanbevolen houdperiode: circa 35.000

Effect op rendement (RIY) per jaar: circa 3,5%

Tabel Kostencompositie (bedragen in EUR)

Eenmalige kosten

Instapkosten – het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet
0,2% per jaar – 200

Uitstapkosten

Kosten verbonden aan verkoop van het vastgoed
0,4% per jaar – 400

Lopende kosten

Beheer-, administratie- en overige operationele kosten
1,9% per jaar – 1.900

Incidentele kosten

Prestatievergoedingen – effect bij realisatie van het gematigde scenario
0,7% per jaar – 700

Toelichting

De prestatievergoeding bedraagt 25% van het positieve netto economische resultaat vóór prestatievergoeding en is uitsluitend verschuldigd indien daadwerkelijk een positief resultaat wordt gerealiseerd. In de bovenstaande RIY-berekening is uitgegaan van het gematigde scenario.

HOE LANG MOET IK DE BELEGGING HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

De aanbevolen houdperiode is 10 jaar. Participaties zijn niet vrij verhandelbaar. Het Fonds koopt participaties niet in. Eerder uitstappen is slechts beperkt mogelijk en kan leiden tot een lager rendement of verlies.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Klachten kunnen worden ingediend bij:

IHS Capital B.V.

Emmalaan 23

1075 AT Amsterdam

E-mail: info@ihscapital.nl

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Meer informatie over het Fonds, waaronder het Informatie Memorandum, is beschikbaar op www.ihscapital.nl. Dit essentiële-informatiedocument moet worden gelezen in samenhang met deze documentatie.

IHS CAPITAL

Voor verdere vragen

www.ihscapital.nl | Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam | +31 6 57 56 56 37