

Essentiële -Informatiedocument (EID)

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is géén marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorschreven 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 met andere producten te vergelijken.

Product

Naam product	City C.V. Hoofddorp
Naam PRIIP ontwikkelaar	Zwaan Finance B.V.
Website	www.zwaanfinance.nl
Telefoonnummer	0252 41 91 35
Toezichthouder	De Autoriteit Financiële markten (de AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument
Datum EID	01.07.2025
Vorm	Het fonds is een alternatieve beleggingsinstelling (AIFM-Light) zonder vergunning

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 closed-end beleggingsinstelling. Het Fonds is een commanditaire vennootschap opgericht naar Nederlands recht. Volgens de Nederlandse wetgeving is het Fonds een rechtspersoon. De participanten zijn commanditaire vennoten en hebben een economisch belang, maar geen juridische zeggenschap. Het Fonds zal de activa indirect verwerven en aanhouden voor rekening en voordeel van de participanten.
Looptijd	Het Fonds kent geen vooraf bepaalde einddatum. De C.V. kan worden ontbonden bij besluit van de beheerder conform de voorwaarden van de C.V.
Doelstelling	Het Fonds beoogt een jaarlijks gemiddeld netto rendement van 6% te realiseren op middellange termijn door indirect te beleggen in verhuurd commercieel vastgoed in Nederland. De opbrengsten bestaan uit huurinkomsten en waardegroei van het vastgoed.
Retailbeleggersdoelgroep	Een investering in het Fonds kan alleen worden gedaan tegen een minimale inleg van € 100.000, op voorwaarde dat het bedrag ineens wordt verstrekt. Het product is bedoeld voor beleggers die een beleggingshorizon hebben van minimaal vijf jaar en die het risico accepteren om een geheel of een gedeelte van het ingelegde bedrag te verliezen. De minimale beleggingshorizon sluit aan bij de doelstelling en beleggingsstrategie van het Fonds. De belegger begrijpt de karakteristieken en risico's verbonden aan deelname in het Fonds en kan mede op basis daarvan tot een weloverwogen beleggingsbeslissing komen.

Essentiële kenmerken	A] Indirecte vastgoedbelegging via een CV-structuur B] Geen tussentijdse verhandeling; u kunt enkel uittreden volgens de voorwaarden van de C.V. C] Actief beheerd door een professionele beheerder D] Geen benchmark; rendement is afhankelijk van marktomstandigheden en vastgoedbeheer E] Huurinkomsten worden periodiek uitgekeerd, tenzij anders bepaald F] Participaties zijn niet vrij overdraagbaar
Risico's	Verschillene risicofactoren hebben invloed op de waardeontwikkeling: A] Marktrisico: waardedalingen door marktomstandigheden (o.a. rente, leegstand) B] Liquiditeitsrisico: beperkte mogelijkheid om tussentijds uit te treden C] Concentratierisico: belegging in specifiek type activa (vastgoed) D] Waarde-inschatting: afhankelijk van taxaties en waarderingsmodellen E] Rente- en inflatierisico F] Duurzaamheidsrisico's: klimaatverandering, milieurampen
Naam bewaarder	Zwaan Finance B.V.
Verdere informatie en de informatiememorandum	Verdere informatie over het Fonds en een kopie van de informatiememorandum van het Fonds zijn op te vragen bij de beheerder Zwaan Finance B.V. Alle informatie en documenten zijn alleen beschikbaar in de Nederlandse taal.

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

**Loop geen onnodig risico.
Lees het essentiële-informatiedocument.**

DIT IS EEN VERPLICHTE MEDEDELING

1 2 3 4 5 6 7

Lager risico Hoger risico

risicometer

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor minimaal vijf jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren als u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U zult het product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beeindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beeindigen) voor een prijs die een 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 4 uit 7, dat is een middelgrote risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als middelgroot en dat de kans dat wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt aanwezig is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen 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.

Voorbeeld scenario

Inleg	€	100.000,00	
Rendement per jaar		6,00%	
Duur huurcontract bij start fonds		10 jaar	
Aankoopprijs onroerend goed	€	2.000.000,00	
Verkoopprijs - ongunstig	€	1.700.000,00	na aftrek kosten
Verkoopprijs - gunstig	€	2.300.000,00	na aftrek kosten
Kosten leegstand p.j. (incl. nuts)	€	27.500,00	

	Scenario bij participatie tot en met verkoop onroerend goed	Rendement na 10 jaar	Rendement bij verkoop na 12 jaar	Inleg + rendement na verkoop
Minimaal	Na duur huurcontract geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.	€ 60.000,00	niet gegarandeerd	niet gegarandeerd
Stress	Leegstand na duur huurcontract (10jr) en verkoop met ongunstige verkoopprijs	€ 60.000,00	€ 57.250,00	€ 142.250,00
	gemiddeld rendement per jaar	6,00%	4,77%	3,52%
Ongunstig	Leegstand na duur huurcontract (10jr) en géén winstaandeel na verkoop	€ 60.000,00	€ 57.250,00	€ 157.250,00
	gemiddeld rendement per jaar	6,00%	4,77%	4,77%
Gematigd	Volledige verhuur tot verkoop en géén winstaandeel na verkoop	€ 60.000,00	€ 72.000,00	€ 172.000,00
	gemiddeld rendement per jaar	6,00%	6,00%	6,00%
Gunstig	Volledige verhuur tot verkoop met 15% winstaandeel na verkoop	€ 60.000,00	€ 72.000,00	€ 187.000,00
	gemiddeld rendement per jaar	6,00%	6,00%	7,25%

	Scenario bij uitstappen voor afloop huurcontract en verkoop onroerend goed	na 5 jaar	na 7 jaar	na 9 jaar
Minimaal	Rendement gedurende huurcontract minus € 1.000,00 notariskosten i.v.m. overdracht participatie.	€ 29.000,00	€ 41.000,00	€ 53.000,00
	gemiddeld rendement per jaar	5,80%	5,86%	5,89%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, (waar van toepassing) maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw beheerder. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke financiële situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt geen financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling van de Beheerder. De activa van het Fonds wordt gescheiden gehouden van Zwaan Finance B.V. Een uitbetaling van de activa van het product wordt daarmee niet beïnvloed door de financiële positie of mogelijke wanbetaling van Zwaan Finance B.V.

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 jaarlijkse kosten worden betaald uit de huuropbrengst. Het ingelegde bedrag en rendement blijven gelijk zolang het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario en minimaal € 100.000 is belegd. Eventuele winst na aftrek van de kosten en uitbetaling van het (jaar)rendement wordt in de winstreserve opgenomen. De winstreserve wordt jaarlijks beoordeeld door de accountant en indien mogelijk wordt een extra rendementsuitkering gedaan.

Samenstelling van de kosten

Enmalige kosten			
Instapkosten t.l.v. fonds	Notariskosten voor het oprichten van de commanditaire vennootschap (ca.)	€	4.500,00
Uitstapkosten t.l.v. participant	Notariskosten bij uitstappen voor verkoop voor de overdracht van de participatie (ca.)	€	1.000,00
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht t.l.v. het fonds			
Beheerskosten	1% van de huuropbrengst per jaar - dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar (ex btw)	€	1.850,00
Monitoring Wwft & Sw	Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar (ex btw)	€	1.190,00
Verzekering	Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar (ex btw)	€	2.900,00
Belastingen (OZB, waterschap)	Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar	€	6.500,00
Accountant	Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar (ex btw)	€	2.750,00
Reservering onderhoud	Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar	€	10.000,00

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uithalen?

Aanbevolen bezit: minimaal de duur van het lopende huurcontract.

Participaties kunnen voor de verkoop van het onroerend goed enkel worden overgedragen aan een andere participant. Hiervoor is goedkeuring benodigd van alle participanten van het fonds en de bestaande participanten hebben voorrang op nieuwe participanten. Uitzonderingen: bij schenking van de participatie (hiervoor is ook goedkeuring nodig van de andere participanten van het fonds).

Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht heeft over het Fonds of over de Beheerder kunt u als volgt uw klacht indienen:

- U kunt contact opnemen met Zwaan Finance B.V. via +31 (0)252 41 91 35
- U kunt uw klacht per e-mail sturen naar info@zwaanfinance.nl
- of per post aan Zwaan Finance B.V., Postbus 33, 2160 AA Lisse

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het Fonds verwijzen wij u naar de informatiememorandum. Hierin kunt u onder andere informatie vinden over het onroerend goed, de huurder en de kosten.