

Essentiële-informatiedocument

(Product Information Document – PRIIPs Verordening (EU) 2014/1286)

Doel van dit document

Dit document geeft u belangrijke 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 winsten en verliezen van dit product te begrijpen.

1. Productidentificatie

Naam:

WUP C.V. — Participaties Klasse A (voorkeursrendementstructuur)

Type:

Deelnemingsrechten (participaties) in een commanditaire vennootschap; gesloten beleggingsinstelling onder Wft artikel 2:66a.

Beheerder:

WUP B.V., Proostwetering 24 A, 3543 AE Utrecht

 Email: admin@student-housing.nu

 Telefoon: 085-4010402

 Website: <https://hc-servicekosten.onrender.com>

AFM Fonds ID: 50041357 | KvK: 42003593

Bewaarder:

Stichting Bewaarder WUP

Proostwetering 24 A, 3543 AE Utrecht

KvK: 42003603 | RSIN: 869238127

Karakteristieke kenmerken Klasse A:

Klasse A participaties (10% van totaal kapitaal) ontvangen 50% van de nettowinst (winst na alle kosten). Dit geeft preferente positie ten opzichte van Klasse B. Klasse A-participanten worden eerst terugbetaald na dekking van schulden en operationele verplichtingen.

Dit document vervalt op 6 augustus 2029. Geldigheidsduur: 6 augustus 2026 – 6 augustus 2029.

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

2. Wat is dit voor een product?

Type:

Preferente deelnemingsrechten in vastgoedportefeuille. Klasse A ontvangt 50% van nettowinst en geniet prioriteit bij terugbetaling.

Doelstellingen:

72 verhuurde woningen (6 projecten) aankopen, exploiteren, en verkopen in lege staat. Klasse A deelnemers ontvangen preferente winstverdeling en worden eerst terugbetaald.

Looptijd:

Circa 4,5 jaar (Q2 2026 – Q1 2034). Geen tussentijdse uittrekking.

3. Wat zijn de risico's?

Risico-indicator (SRRI):

4 op een schaal van 1–7. Klasse A heeft significant lager risico dan Klasse B vanwege prioriteit bij terugbetaling en 50% winstdeling. Risico's blijven beperkt tot vastgoedmarktfluctuaties.

Prestatiescenario's (per €100.000 inleg, ±4,5 jaar):

Scenario	Terugbetaling per €100k	XIRR per jaar
Stress (zeer ongunstig)	€175.000	14,0% p/j
Ongunstig	€218.000	21,0% p/j

Gematigd (basispad model)	€330.000	34,0% p/j
Gunstig	€390.000	41,0% p/j

Opmerking: Deze scenario's reflecteren de preferente positie van Klasse A (50% winstdeling) en prioriteit bij terugbetaling. De gematigd scenario is gebaseerd op het basismodel van 18 juni 2026.

4. Wat gebeurt er als WUP B.V. niet kan uitbetalen?

Geen wettelijk depositogarantiestelsel. Klasse A geniet echter prioriteit bij terugbetaling vóór Klasse B. Onderliggende vastgoed vormt verhaalsobject.

5. Wat zijn de kosten?

Kostenpost	Bedrag
Beheervergoeding	~1,0% p.a. op AUM
Makelaarsfee	9% per project over projectwinst (~€317.747 totaal)

Totale jaarlijkse kostenreductie (RIY): Circa 1,5% per jaar (lager dan Klasse B door prioritaire positie).

6. Hoe lang moet ik het aanhouden?

Aanbevolen periode: 4,5 jaar. Geen tussentijdse uittreding.

7. Klacht indienen?

WUP B.V.

Proostwetering 24 A, 3543 AE Utrecht

 Email: admin@student-housing.nu |  Tel: 085-4010402

Autoriteit Financiële Markten (AFM):

 Telefoon: 0800-6800 680 (maandag-vrijdag 10:00-13:00 uur)

 Email: ondernemersloket@afm.nl

8. Overige informatie

AFM-registratie: WUP B.V. nr. 15006800 | WUP C.V. Fonds ID: 50041357

Bewaarder: Stichting Bewaarder WUP, KvK: 42003603, RSIN: 869238127

SFDR: Artikel 6 (geen duurzaamheidsclaims)

Website: <https://hc-servicekosten.onrender.com>

Geldigheidsduur: 6 augustus 2026 – 6 augustus 2029

Versie 1.0 | Datum: 6 augustus 2026 | AFM Fonds ID: 50041357