

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



## Belangrijkste informatie over de belegging

### Participaties Kapitaal van Coöperatie Nestia Domus U.A.



Dit document is opgesteld op 4 juni 2026

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

#### **Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De Participaties Kapitaal worden aangeboden door Coöperatie Nestia Domus U.A. (hierna: Nestia Domus). De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de participaties.

De uitgevende instelling is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid met als doel het voorzien in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden door het financieren, aankopen, behouden, uitbreiden, onderhouden en verhuren van studentenhuizen ten behoeve van de huisvesting van vrouwelijke studenten in Utrecht, met name voor (maar niet beperkt tot) leden van de UVSU/NVVSU. Haar missie is om ervoor te zorgen dat generaties van vrouwelijke studenten te Utrecht ook in de toekomst een thuisbasis hebben waar vriendschappen, tradities en persoonlijke groei kunnen voortbestaan.

De website van de aanbieder is [www.nestiadomus.nl](http://www.nestiadomus.nl).

#### **Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de participaties is afhankelijk van de winst die Nestia Domus maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Nestia Domus mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren zijn:

- Beperkt rendement uit exploitatie; Nestia Domus heeft als doel het op lange termijn beschikbaar houden van studentenhuizen voor vrouwelijke studenten in Utrecht. Het uitgangspunt is dat aangekochte woningen worden behouden en niet worden verkocht. Dit betekent dat geen rendement wordt gerealiseerd uit verkoop van vastgoed. Het rendement op een Participatie Kapitaal is daarom primair afhankelijk van de huurinkomsten uit de exploitatie van de studentenhuizen.
- Renterisico; Voor de aankoop van woningen wordt deels gebruikgemaakt van bancaire financiering. Bij het aangaan van leningen wordt uitgegaan van de rente die op dat moment geldt. Bij verlenging van financieringen kan de rente hoger zijn dan in de prognoses is aangenomen. Een hogere rente kan leiden tot hogere financieringslasten en daarmee tot een lager exploitatieresultaat en een lager rendement.
- Inflatie- en kostenrisico; In de prognoses wordt rekening gehouden met een bepaalde ontwikkeling van huurprijzen en kosten. Indien de werkelijke inflatie of kostenontwikkeling afwijkt van de aannames, kan dit het exploitatieresultaat beïnvloeden.

De participaties zijn verhandelbaar op het ledenplatform van Nestia Domus. Desondanks kan het zijn dat er op bepaald moment geen koper is voor uw participatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw participatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

### **Wat is de doelgroep van deze belegging?**

De participaties worden aangeboden aan natuurlijke- en rechtspersonen. De participaties zijn geschikt voor beleggers die willen investeren in het op lange termijn beschikbaar houden van huisvesting voor vrouwelijke studenten te Utrecht zodat zij een sociale, veilige en betaalbare thuisbasis hebben, zonder dat daarbij een vooruitzicht op een vast financieel rendement bestaat. De participaties zijn niet geschikt voor beleggers die hun inleg voor andere doeleinden nodig hebben

### **Wat voor belegging is dit?**

U belegt in een participatie kapitaal en kunt deelnemen door het nemen van minimaal één Participatie Kapitaal van €500,-.

De nominale waarde van de participatie is € 500,-.

De intrinsieke waarde van de participatie is gelijk aan het saldo op de Ledenrekening van het betreffende Lid Kapitaal gedeeld door het aantal door dat Lid Kapitaal gehouden participaties.

De prijs van de participatie is € 500,-.

Deelname is mogelijk vanaf € 500,-.

De aanbiedingsperiode begint op 4 juni 2026 en eindigt op 31 December 2026.

De uitgiftedatum is 4 juni 2026.

Het verwachte rendement per jaar is afhankelijk van de gemaakte winst en is maximaal 4% over de uitgifteprijs per participatie.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 7.

### **Wat zijn de kosten voor u als belegger?**

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten aan Nestia Domus.

Bij verkoop van uw participatie betaalt u geen kosten aan Nestia Domus.

### **Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**

Van elke euro van uw inleg wordt 0,05 euro gebruikt om kosten af te dekken. 0,95 euro wordt geïnvesteerd in Dochtermaatschappijen van Nestia Domus die investeren in de aankoop van de studentenhuizen. Nestia Domus is 100% aandeelhouder van haar dochtermaatschappijen.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Nestia Domus.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 6.

## Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*

### Nadere informatie over de aanbieder en uitgevende instelling

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de participaties.

De aanbieder/uitgevende instelling is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, opgericht op 4 juni 2026 en gevestigd in Utrecht onder het KvK-nummer 42075922. Het adres van de aanbieder/uitgevende instelling is Drift 19, 3512 BR Utrecht. De website van de aanbieder/uitgevende instelling is [www.nestiadomus.nl](http://www.nestiadomus.nl).

Kontaktpersonen:

Frederique Kronenberg, [nestiadomus@uvsv.nl](mailto:nestiadomus@uvsv.nl), 06 2420 0743

Emilie de Mooij, [nestiadomus@uvsv.nl](mailto:nestiadomus@uvsv.nl), 06 1802 2859

Maud Peper, [nestiadomus@uvsv.nl](mailto:nestiadomus@uvsv.nl), 0643505776

De aanbieder/uitgevende instelling wordt bestuurd door Frederique Kronenberg, Emilie de Mooij en Maud Peper.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de aanbieder/uitgevende instelling: het financieren, begeleiden van aankopen, het behouden, het uitbreiden, het doen onderhouden en verhuren van studentenhuizen ten behoeve van de huisvesting van vrouwelijke studenten in Utrecht, met name voor (maar niet beperkt tot) leden van de UVSV/NVVSU.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Nestia Domus.

De uitgevende instelling verhandelt geen producten of merken.

De uitgevende instelling heeft geen (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

### Nadere informatie over de risico's

Rendement afhankelijk van winst. Het rendement dat wordt uitgekeerd is afhankelijk van de winst die Nestia Domus realiseert. De winst kan lager uitvallen dan verwacht of er kan sprake zijn van verlies. Nestia Domus heeft als doel het op lange termijn beschikbaar houden van studentenhuizen voor vrouwelijke studenten in Utrecht. Het uitgangspunt is dat aangekochte woningen worden behouden en niet worden verkocht. Dit betekent dat geen rendement wordt gerealiseerd uit verkoop van vastgoed. Het rendement op een Participatie Kapitaal is daarom primair afhankelijk van de huurinkomsten uit de exploitatie van de studentenhuizen. Het rendement kan lager zijn dan verwacht.

Renterisico; Voor de aankoop van woningen wordt deels gebruikgemaakt van bancaire financiering. Bij het aangaan van leningen wordt uitgegaan van de rente die op dat moment geldt. Bij verlenging van financieringen kan de rente hoger of lager zijn dan

in de prognoses is aangenomen. Een hogere rente kan leiden tot hogere financieringslasten en daarmee tot een lager exploitatieresultaat en een lager rendement

Inflatie- en kostenrisico; In de prognoses wordt rekening gehouden met een bepaalde ontwikkeling van huurprijzen en kosten. Indien de werkelijke inflatie of kostenontwikkeling afwijkt van de aannames, kan dit het exploitatieresultaat beïnvloeden.

Onderhoudsrisico; Hoewel bij aankoop bouwkundige onderzoeken worden uitgevoerd, kan het voorkomen dat gebreken aan panden pas later zichtbaar worden. Dit kan leiden tot hogere onderhouds- of herstelkosten dan vooraf voorzien. Dit kan een negatief effect hebben op de winst en daarmee op het rendement.

Milieurisico; Als na aankoop een milieuverontreiniging wordt ontdekt die eerder niet bekend was en niet op de verkoper kan worden verhaald, kan dit de waarde en exploitatie van het pand negatief beïnvloeden. Dit kan leiden tot extra onvoorziene kosten en een lager rendement.

Schaderisico; Nestia Domus verzekert de panden tegen veelvoorkomende risico's zoals brand en aansprakelijkheid. Toch kan schade optreden die niet of slechts deels gedekt is, bijvoorbeeld door natuurrampen of andere uitzonderlijke gebeurtenissen. Dit kan financiële gevolgen hebben voor de exploitatie en de winst, en het rendement negatief beïnvloeden.

Leegstandrisico; Het risico bestaat dat kamers tijdelijk leegstaan doordat huurders vertrekken of doordat een huurovereenkomst wordt beëindigd. In dat geval worden tijdelijk minder huurinkomsten ontvangen, wat een negatieve invloed kan hebben op het rendement

Debiteurenrisico; Wanneer huurders hun huur niet (tijdig) betalen, heeft dit direct gevolgen voor de huuropbrengsten. Dit kan het exploitatieresultaat en daarmee het rendement negatief beïnvloeden.

Regelgevingsrisico; De exploitatie van vastgoed wordt beïnvloed door wet- en regelgeving, waaronder regels met betrekking tot: huurprijzen, bestemmingsplannen, vergunningen, huurbescherming en fiscale regelgeving. Wijzigingen kunnen een negatieve invloed hebben op de exploitatie van vastgoed en daarmee op het rendement.

Belastingrisico; Voor particuliere beleggers wordt deelname doorgaans belast in box 3 van de inkomstenbelasting. Wijzigingen in belastingwetgeving kunnen invloed hebben op het netto rendement voor Leden Kapitaal.

Verhandelbaarheid;

Participaties Kapitaal luiden op naam. Een Lid Kapitaal kan een Participatie Kapitaal vrijelijk overdragen aan een ander Lid Kapitaal en/of aan een derde door een onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen deze personen, en schriftelijke mededeling aan Nestia Domus met toezending van een kopie van de overeenkomst. De overdracht van een Participatie Kapitaal aan een derde vereist dat de overnemende partij Lid Kapitaal wordt en een Ledenovereenkomst aangaat met de Coöperatie waarin het aantal verkregen Participaties Kapitaal wordt vermeld.

Het kan zijn dat er op een bepaald moment geen koper is voor uw Participatie Kapitaal als u van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of voor een lagere prijs moet verkopen. De participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw [participatie] als u tussentijds van uw belegging af wilt.

Desondanks kan het zijn dat er op bepaald moment geen koper is voor uw participatie

als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus armee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw participatie voor een lagere prijs moet verkopen. Op de website van Nestia Domus, kunnen wel koop- en verkoopintenties worden geadverteerd op een vrij toegankelijk digitaal mededelingenbord op het Ledenplatform, maar er kan geen transactie plaatsvinden via het Ledenplatform. Dat dient buiten het Ledenplatform om onderling tussen koper en verkoper, doch met instemming van Nestia Domus, te worden afgewikkeld.

#### **Intrekking;**

Met ingang van het boekjaar eindigend op 31 december 2031, stelt het Bestuur in samenspraak met de Leden Stewards jaarlijks aan het einde van het boekjaar het bedrag vast dat in aanmerking komt voor de intrekking van Participaties Kapitaal onder gelijktijdige terugbetaling van het nominaal op Participaties Kapitaal gestorte bedrag. Het bestuur nodigt Leden Kapitaal alsdan uit om zich aan te melden voor de intrekking en terugbetaling onder vermelding van het aantal Participaties Kapitaal dat het betreffende Lid Kapitaal wenst aan te melden voor intrekking. Intrekking vindt plaats door onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen de Coöperatie en het betreffende Lid Kapitaal. Indien zich Leden Kapitaal aanmelden die gezamenlijk in aanmerking wensen te komen voor intrekking en terugbetaling van een groter bedrag dan door het Bestuur is vastgesteld zal intrekking en terugbetaling via loting plaatsvinden op een door het Bestuur te bepalen wijze. Dit betekent dat een Lid Kapitaal mogelijk niet op het gewenste moment kan beschikken over het nominaal gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal en deze participaties langer moet aanhouden dan oorspronkelijk beoogd.

Faillissementsrisico; Indien Nestia Domus niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen en failliet wordt verklaard, kan het noodzakelijk zijn dat vastgoed wordt verkocht. In een dergelijke situatie kan de opbrengst onvoldoende zijn om alle schulden en de volledige inleg van het gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal aan Leden Kapitaal terug te betalen. Het maximale verlies dat een Lid Kapitaal kan lijden is het gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal.

#### **Nadere informatie over de besteding van de opbrengst**

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt EUR 2.975.000,-.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle participaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is EUR 1.000.000,-. De opbrengst wordt gebruikt voor het financieren van een deel van de aankoopssommen van vastgoed door Dochtermaatschappijen van Nestia Domus.

Van de opbrengst wordt 5% gebruikt voor kosten die gemaakt worden met betrekking tot de oprichting advieskosten, het aantrekken van de beleggingen (zoals marketingkosten), het aantrekken van de bankfinanciering en het aankopen van de panden (zoals taxatiekosten).

De opbrengst is niet voldoende voor de aankoop van de panden inclusief bijbehorende kosten.

Het tekort van EUR 3.300.000 wordt gefinancierd met externe bankfinanciering. De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen wordt per aankoop bepaald en is afhankelijk van onder meer de beschikbare inleg, financieringsvoorwaarden en het netto aanvangsrendement van het studentenhuis.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Deze kosten bestaan uit de oprichtingskosten van de coöperatie voor juridisch- en fiscaaladvies, notaris, accountant en de bouw van de website en het ledenplatform . Deze kosten bedragen € 75.000,- en worden gefinancierd doormiddel van een lening van de UVSV/NVVSU.

### **Nadere informatie over het rendement**

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van winstuitkering.

Indien in enig jaar winst is gemaakt, dan besluit het bestuur na voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Leden Steward of en in hoeverre de winst van de Coöperatie, zoals die blijkt uit de vastgestelde jaarrekening, wordt uitgekeerd aan de Leden Kapitaal. In geval van winstuitkering komt elke participant een bedrag in euro toe naar evenredigheid van het aantal participaties. De winstuitkering kan jaarlijks nooit hoger zijn dan 4% van de uitgifteprijs per participatie.

De belegger ontvangt de winstuitkering jaarlijks, voor zover in dat jaar winst is gemaakt en het bestuur besloten heeft tot winstuitkering aan de participanten.

De investering kent een aanloopperiode waarin de kosten relatief hoog zijn ten opzichte van de ontvangen huur. De eerste winstuitkering is te verwachten in 2029. Uitkering van winst kan slechts plaatsvinden voor zover het eigen vermogen groter is dan de wettelijke en statutaire reserves en het voortbestaan van Nestia Domus hiermee niet in gevaar komt

Nestia Domus heeft geen verplichtingen tot terugbetaling van het ingebrachte kapitaal. Bij beëindiging van het lidmaatschap (anders dan bij ontbinding van Nestia Domus).

Het rendement wordt niet (gedeeltelijk) vergoed uit de inleg van (andere) beleggers.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering

### **Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling**

De aanbieder/uitgevende instelling is op 4 juni 2026 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de participaties:

De opbrengst van de aanbidding is naar verwachting € 2.975.000. Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht is gelijk aan de opbrengst van de aanbidding.

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van €3.300.000,-. Deze financiering bestaat uit bancaire leningen. Het vreemd vermogen bedraagt €3.300.000,-.

Na de uitgifte van de participaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 47/53.

Na de uitgifte van de participaties bedraagt het werkkapitaal €2.975.000,- en bestaat uit: Gestort kapitaal: € 2.975.000,-.

### **Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving**

De aanbiddingsperiode begint op 4 juni 2026 en eindigt op 31 december 2026.

De uitgiftedatum van de participaties is 4 juni 2026.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven:

De inschrijving verloopt digitaal via het online ledenplatform van Nestia Domus op [www.nestiadomus.nl](http://www.nestiadomus.nl). Daar geeft u aan met hoeveel Participaties Kapitaal u wilt deelnemen. Via het ledenplatform doorloopt u onder meer de identificatie, het ondertekenen van de ledenovereenkomst en de betaling aan Nestia Domus.

Na afronding van de inschrijving wordt u Lid Kapitaal van Nestia Domus. U krijgt toegang tot relevante documenten, uw persoonlijke ledenrekening en periodieke informatie over de ontwikkeling van de coöperatie.