



Essentiële-informatiedocument

Doel

In dit document wordt u essentiële informatie gegeven 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 : Duinweide Woningen B.V.
Beheerder : Duinweide Investerings N.V.
Identificatiecode : ISIN: NL0014260093
Website : www.duinweide.nl

Bel 088-222 0 222 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is de bevoegde autoriteit van Duinweide Investerings. Dit Essentiële-Informatiedocument is opgesteld per 6 maart 2020.

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

Duinweide Woningen B.V. (het Fonds) is een closed-end beleggingsfonds naar Nederlands recht. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-richtlijn (Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (EU/2011/61)).

Doelstellingen

Het Fonds heeft ten doel te beleggen in gespreid door Nederland gelegen jonge en nieuwbouw huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), voornamelijk in de vrije sector. Het rendement van het Fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de woningen, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds, anderzijds door de waardeverandering van de Objecten.

Per de datum van het prospectus bestaat de portefeuille uit 182 woningen en 69 reeds aangekochte maar nog te leveren woningen met een totale waarde van ca. 64 miljoen euro. Het Fonds heeft als doel te groeien naar een portefeuilleomvang van ca. 125 miljoen euro, hetgeen neerkomt op circa 400 woningen.

Retailbelegger op wie het beleggingsfonds wordt gericht

Deze belegging is bedoeld voor beleggers die:

- Minimaal EUR 10.000 kunnen inleggen en een beleggingshorizon hebben van minimaal 5 jaar;
- Begrijpen dat door in dit Fonds te investeren, zij een deel of het geheel van hun investering kunnen verliezen en dit verlies kunnen dragen;
- Begrijpen dat een belegging in een besloten vastgoedfonds beperkt liquide is en dat zij in principe niet over de geïnvesteerde gelden kunnen beschikken tijdens de looptijd van de belegging;
- Begrijpen dat het Fonds voor onbepaalde tijd is aangegaan, en dat de participanten slechts gezamenlijk kunnen besluiten over de beëindiging van het Fonds, op voorstel hiertoe van de Beheerder;
- Begrijpen dat de inkomsten van de belegging verbonden zijn aan ontvangst van huurinkomsten uit de Objecten. Eventuele daling van huurinkomsten, zal direct negatieve gevolgen hebben voor de beoogde uitkeringen.

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

Risico-indicator

Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode. Indien u eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kunt u belemmeringen ondervinden om uw participatie te verkopen of moet u verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

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 geclassificeerd in klasse 6 uit 7; dat is de op een na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog. Nadelige marktomstandigheden, zoals





leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie, kunnen van invloed zijn op de capaciteit van het Fonds om het beoogde rendement te kunnen blijven uitkeren.

Het Fonds kent meerdere risico's, zoals financieel- en debiteurenrisico, een daling van de huuropbrengsten (zie ook marktrisico), rente- en aflossingsrisico, herfinancieringsrisico, inflatierisico en verkoopwaarderisico. Raadpleeg het Prospectus voor meer informatie.

Prestatiescenario's

Bij een inleg van € 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's				
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 9.940	€ 7.031	€ 3.109
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,1%	-6,1%	-6,9%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.276	€ 12.923	€ 15.412
	Gemiddeld rendement per jaar	1,2%	5,5%	5,2%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.280	€ 13.498	€ 16.682
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	6,6%	6,4%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.284	€ 13.747	€ 17.291
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	7,1%	7,0%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's als u EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat u producten kunt vergelijken. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. De weergegeven scenario's kunnen worden vergeleken met de scenario's van andere effecten.

De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging in het Fonds varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt (het Fonds) presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt.

Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden waarbij er geen inflatie is, de verkoopprijs 30% onder de Aankoopprijs ligt en er een daling is van 30% van de Bruto huurinkomsten. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met de situatie waarbij het Fonds de Certificaathouder niet kan betalen.

Deze belegging kan 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 kan - afhankelijk van de markt en uw persoonlijke omstandigheden - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. U verliest maximaal uw volledige inleg.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van de belegging zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan 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.

In het 10-jaars scenario is rekening gehouden met de volledige verkoop van de onderliggende investeringen van het product c.q. beëindiging van het fonds.

Wat gebeurt er als Duinweide Woningen B.V. niet kan uitbetalen?

Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan beleggers. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een belegger loopt is het verliezen van de investering die zij heeft gedaan in het Fonds. Beleggers in het Fonds kunnen geen gebruik maken van een garantiestelsel of een compensatieregeling.

Wat zijn de kosten?

Kosten in de loop van de tijd

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 of 5 jaar) indien Duinweide Deelnemingen de certificaten van een belegger overneemt, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat u producten kunt vergelijken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welke effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.



Belegging € 10.000 Scenario's	Indien u verkoopt na 1 jaar	Indien u verkoopt na 5 jaar	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 1.239	€ 819	€ 923
Effect op rendement (RIY) per jaar	12,39%	8,19%	9,23%

In bovenstaande tabel zijn wij uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met administratiekosten (Overnamevergoeding) indien u vroegtijdig uitstapt door uw belegging te verkopen na 1 jaar en na 5 jaar aan Duinweide Deelnemingen. In het scenario waarin u verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met de verkoop van de onderliggende investering(en) van het product c.q. beëindiging van het Fonds. Bij beëindiging van het Fonds komen de certificaten te vervallen.

Samenstelling van de kosten

Onderstaande tabel toont:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Eenmalige kosten	Instapkosten	0,15%	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt
Lopende kosten	Oprichtingskosten	1,11%	Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/fonds
	Aankoopkosten	0,33%	Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product
	Verkoopkosten	0,43%	Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product
	Rentekosten hypothecaire financiering	3,62%	Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering
	Beheerkosten	0,29%	Impact van de kosten van het beheer van uw investering
Incidentele kosten	Andere lopende kosten	2,66%	Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering
	Prestatievergoedingen	0,65%	Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee)

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

Aanbevolen periode van bezit: 10 jaar

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit 10 jaar. Het is niet zeker dat u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wilt overnemen. Indien u geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Deelnemingen bereid om gedurende de looptijd van het Fonds maximaal zoveel certificaten en deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. In het eerste geval zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. In het tweede geval zal u een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen moeten betalen.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Heeft u klachten over het Fonds dan kunt u terecht bij de beheerder: Duinweide Investerings N.V., telefoon 088-222 0 222, e-mail info@duinweide.nl.

Duinweide Investerings N.V. is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFid).

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het fonds en over de beheerder kunt u terecht op de website www.duinweide.nl.