



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 Supermarkten B.V.

Beheerder : Duinweide Investerings N.V.

Identificatiecode : ISIN: NL0011557004

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 23 september 2022.

WAARSCHUWING:

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

Wat is dit voor een effect?

Soort

Duinweide Supermarkten 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 supermarkten, dan wel in winkelcentra waarin een supermarkt gevestigd is, zodat minimaal 70% van de totale huursom van het Fonds van supermarkten afkomstig is. Het rendement van het Fonds wordt bepaald door (i) de huuropbrengst van de Objecten minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van de Objecten, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het Fonds en (ii) de waardeverandering van de Objecten.

In navolgende tabel wordt de getaxeerde waarde van de portefeuille van het Fonds weergegeven (i) per de datum van het Prospectus, (ii) per 1 oktober 2022, zijnde de datum van de verkrijging van Object Oss en de vervreemding van Object Vriezenveen en (iii) per de datum van de aankoop van het/de Nog aan te kopen Object(en).

Object Oss is in alle berekeningen die zijn opgenomen in het Prospectus meegenomen.



Object	Verkoper	Aankoop- datum	Taxatiewaarde
Haarlem	Particuliere verkoper	31-8-2014	5.100.000
Den Haag	Sportcentrum Jack Slagman B.V.	4-11-2015	5.210.000
Haren I	Duinweide Ontwikkelingen I B.V.	1-12-2016	4.700.000
Leiden	Duinweide Ontwikkelingen III B.V.	1-2-2017	10.380.000
Zaltbommel	Stichting Woonlinie	6-3-2017	11.500.000
Cuijk	Stichting Mooiland	2-10-2017	8.100.000
Marknesse	De Hoge Dennen Holding B.V.	1-8-2018	3.250.000
Renkum	Civilus B.V.	2-9-2019	6.950.000
Zevenaar	Boschwijk Vastgoed CV	1-2-2020	8.850.000
Spijkenisse	Borghwijk Vastgoed CV	31-12-2020	10.420.000
Schijndel	Elswijck Vastgoed BV	31-12-2020	6.370.000
Groningen	Wiedor Vastgoed B.V. en Kwinkenplein Groningen B.V.	20-6-2022	9.050.000
Haren II	Orion B.V.	20-6-2022	1.530.000
Driel	Bonum Vastgoed (particuliere verkopers)	1-6-2022	2.900.000
Staphorst	Bonum Vastgoed (particuliere verkopers)	1-6-2022	3.670.000
Vriezenveen	Bonum Vastgoed (particuliere verkopers)	1-6-2022	570.000
Horst	Renpart Vastgoed CV	1-6-2022	6.040.000
Goes	Renpart Vastgoed CV	1-6-2022	5.280.000
Subtotaal per datum van het Prospectus			109.870.000
Oss	Sonnewijk Vastgoed CV	1-10-2022	10.800.000
<i>Correctie verkoop Vriezenveen</i>			<i>-570.000</i>
Subtotaal per 1-10-2022			120.100.000
Nog aan te kopen Object(en)	n.t.b.	n.t.b.	25.000.000
Totaal Objecten			145.100.000

Aankopen 6e emissie

Tabel Objecten en Taxatiewaarde (Bedragen in EUR)

Taxatiewaarde Nog aan te kopen Object(en) is onbekend en derhalve gelijk aan aankoopprijs

Indien het/de Nog aan te kopen Object(en) wordt/worden verworven, heeft het Fonds haar beoogde omvang bereikt. De Beheerder is in dat geval voornemens om geen verdere groei van de portefeuille te initiëren. Het is mogelijk dat voormeld(e) laatste Object(en) niet binnen 12 maanden na de datum van goedkeuring van dit Prospectus wordt/worden verworven. In dat geval zal er een zevende emissie plaatsvinden voor het aantrekken van eigen vermogen voor deze aankoop.

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 Certificaathouders 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.



Prestatiescenario's

Bij een inleg van EUR 10.000		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Scenario's				
Stress scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	9.882	6.485	2.140
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,6%	-7,2%	-7,9%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.270	11.559	13.079
	Gemiddeld rendement per jaar	1,2%	2,8%	2,9%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.294	13.490	17.127
	Gemiddeld rendement per jaar	1,4%	6,6%	6,9%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.280	14.009	18.346
	Gemiddeld rendement per jaar	1,3%	7,6%	8,1%

Tabel Prestatiescenario's (Bedragen in EUR)

Deze tabel laat zien hoeveel geld een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in de komende tien jaar, in verschillende scenario's als EUR 10.000 wordt ingelegd en een Emissievergoeding van 1,5% wordt voldaan. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op de Certificaten. 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 een Certificaathouder ontvangt, hangt af van hoe de markt (het Fonds) presteert en hoe lang de Certificaathouder de Certificaten aanhoudt.

In de weergegeven scenario's is rekening gehouden met de volgende (markt)omstandigheden:

- (i) Het stressscenario toont wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds een Certificaathouder niet kan betalen. Extreme marktomstandigheden betekent: inflatie is nihil, een daling van de Bruto huuropbrengsten met 30% en een verkoopwaarde die 30% lager is dan de Aankoopprijs van de Objecten;
- (ii) Het ongunstig scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% lager is dan de prognose en de Verkoopprijs gelijk is aan de Aankoopprijs van de Objecten;
- (iii) Het gematigd scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen onder normale marktomstandigheden, als weergegeven in de rendementsprognoses in dit Prospectus;
- (iv) Het gunstige scenario toont aan wat een Certificaathouder zou kunnen terugkrijgen wanneer de inflatie 0,5% hoger is dan de prognose en de verkoopwaarde van de Objecten als gevolg daarvan 5% hoger is dan de prognose.

Deze belegging kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel een Certificaathouder terug zou kunnen krijgen als hij besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan - afhankelijk van de markt en de persoonlijke omstandigheden van de Certificaathouder - niet of alleen met verlies mogelijk zijn. Een Certificaathouder verliest maximaal zijn volledige inleg.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van de belegging zelf maar mogelijk niet inclusief alle kosten die de Certificaathouder betaalt aan zijn adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met de persoonlijke fiscale situatie van de Certificaathouder, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel de Certificaathouder terugkrijgt.

In het 10-jaars scenario is rekening gehouden met de volledige verkoop van de Objecten c.q. beëindiging van het Fonds.



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

Het Fonds heeft geen verplichting om uitbetalingen te doen aan de Certificaathouders. Het is een beleggingsmaatschappij. Het maximale risico welke een Certificaathouder loopt is het verliezen van de investering die hij 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 de Certificaathouder te betalen kosten hebben op het mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige en vaste kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven zijn de cumulatieve kosten van het effect zelf voor drie verschillende perioden van bezit. Potentiële sancties (Overnamevergoeding) wegens vroegtijdige uitstap (na 1 jaar of 5 jaar) indien Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten overneemt van een Certificaathouder, zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de Certificaathouder EUR 10.000 inlegt. Dit is een rekenvoorbeeld zodat effecten kunnen worden vergeleken. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

De persoon die een Certificaat verkoopt of die de Certificaathouder adviseert, brengt mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon informatie over die kosten en laat hij of zij zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op de Certificaten zullen hebben.

Bij een inleg van EUR 10.000 Scenario's	Indien u verkoopt na		
	1 jaar	5 jaar	10 jaar
Totale kosten	1.407	978	1.088
Effect op rendement (RIY) per jaar	14,07%	9,78%	10,88%

Tabel Kosten over tijd (Bedragen in EUR)

In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van een toerekening van de eenmalige oprichtingskosten (initiatiekosten) over een periode van 10 jaar. Daarnaast is gerekend met een Overnamevergoeding indien de Certificaathouder vroegtijdig uitstapt door zijn Certificaten te verkopen na 1 jaar of na 5 jaar aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten. In het scenario waarin de Certificaathouder verkoopt na 10 jaar is rekening gehouden met verkoop van de Objecten 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 het 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 in procenten			
Enmalige kosten	Instapkosten	<i>Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.</i>	0,15%
	Uitstapkosten	<i>Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt</i>	0,00%
	Oprichtingskosten	<i>Impact van de eenmalige kosten voor de structurering van het product/fonds</i>	1,13%
Lopende kosten	Aankoopkosten	<i>Impact van de aankoopkosten van onderliggende investering in het product</i>	1,66%
	Verkoopkosten	<i>Het effect van de kosten bij verkoop van onderliggende investering in het product</i>	0,36%
	Rentekosten hypothecaire financiering	<i>Impact van de kosten voor de hypothecaire financiering</i>	5,14%
	Vastgoedbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van uw investering</i>	0,41%
	Fondsbeheerkosten	<i>Impact van de kosten van het beheer van het fonds</i>	0,52%
	Andere lopende kosten	<i>Impact van de andere jaarlijkse kosten van de investering</i>	1,22%
Incidentele kosten	Prestatievergoedingen¹	<i>Het effect van de prestatievergoedingen. Wij nemen deze kosten af van uw belegging indien het product conform de prognose presteert (Performance fee)</i>	0,28%

Tabel samenstelling kosten Fonds berekend over een periode van 10 jaar (Bedrag / Bijgeenbracht kapitaal)

1. De Beheerder ontvangt een Performance fee van 25 % over het Netto-verkoopresultaat voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object positief is. Zie ook paragraaf 8.9

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

Het Fonds kent geen vaste looptijd. Gelet op het risico- en rendementsprofiel van het Fonds is de aanbevolen periode van bezit van de Certificaten 10 jaar. Het is niet zeker dat een Certificaathouder geld eerder uit het Fonds kan halen. Eerder uitstappen kan als er een andere belegger is die de Certificaten in het Fonds wilt overnemen. Indien de Certificaathouder geen andere belegger kan vinden, is Duinweide Deelnemingen bereid om in de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot en met de eerst volgende Certificaathoudersvergadering maximaal zoveel Certificaten en Deelcertificaten over te nemen die tezamen een waarde vertegenwoordigen van EUR 1 miljoen. De Beheerder is voornemens om in het vierde kwartaal van 2022 een Certificaathoudersvergadering bijeen te roepen, in welke vergadering wordt voorgesteld om de Administratievoorwaarden zodanig te wijzigen dat Duinweide Certificaten in plaats van Duinweide Deelnemingen bevoegd is tot afname van Certificaten en Deelcertificaten. Duinweide Certificaten zal dan gedurende de resterende looptijd van het Fonds de inkoopfaciliteit van maximaal EUR 1 miljoen beschikbaar stellen. Duinweide Certificaten zal deze inkoopfaciliteit niet beschikbaar stellen voor de door Duinweide Deelnemingen gehouden Certificaten, hetgeen betekent dat Duinweide Certificaten geen Certificaten zal overnemen van Duinweide Deelnemingen.

Indien een Certificaathouder de Certificaten verkoopt aan een andere belegger zijn er geen kosten of vergoedingen van toepassing als een Certificaathouder eerder uitstapt. Indien de Certificaten worden overgenomen door Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten zal de Certificaathouder een Overnamevergoeding aan Duinweide Deelnemingen respectievelijk Duinweide Certificaten moeten betalen.



Hoe kan ik een klacht indienen?

Bij klachten over het Fonds kan er contact worden opgenomen met 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 kan de website www.duinweide.nl worden geraadpleegd.



Duinweide Investerings N.V. is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid sub a van de Wft. De beheerder en het fonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.