

Essentiële informatiedocument

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: Marktstede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zal beleggen in zes supermarkten en achtentwintig dagwinkels in de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Doelstellingen: het doel van Marktstede Vastgoedfonds is voor rekening en risico van de Participanten de hiervoor beschreven Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen te verkrijgen door het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds, die Objecten te exploiteren door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor € 28.149.400 met gelden van de Participanten en voor € 32.368.000 hypothecair gefinancierd. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van zeven tot tien jaar de Objecten te exploiteren, vervolgens de Objecten te verkopen en het Fonds te beëindigen bij de verkoop van het laatste Object. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van de Objecten wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds, kosten die verband houden met het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds en kosten voor de verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat de waardeontwikkeling van supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Marktstede Vastgoedfonds is de gehele looptijd van het Fonds, die naar verwachting zeven tot tien jaar zal zijn.

Belegger op wie de belegging in Marktstede Vastgoedfonds wordt gericht: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven tot tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in Marktstede Vastgoedfonds: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het Fonds eindigt automatisch als alle Objecten zijn verkocht. Het Fonds of Sectie5 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ER VOOR TERUGKRIJGEN?

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 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt, heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de Objecten. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 14.812
	Gemiddeld rendement per jaar	4,81%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.541
	Gemiddeld rendement per jaar	5,54%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.295
	Gemiddeld rendement per jaar	6,29%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. 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 varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product 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, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Marktstede Vastgoedfonds zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een Object de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

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, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het Fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 7.902
Effect op rendement (RIY) per jaar	7,67%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- 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	0,29%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Samenvoegingskosten	0,07%	Het effect van de kosten voor verkrijging van de Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen bij de samenvoeging daarvan.
	Initiatiekosten	0,08%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Emissiedatum.
	Kosten hypothecaire financiering	3,83%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,14%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
	Verkoopkosten	0,43%	Het effect van de kosten bij verkoop van de Objecten.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding Beheerder	0,83%	De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop van een Object (25% exclusief BTW van het verkoopresultaat).

HOE LANG MOET IK DE BELEGGING HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds is naar verwachting zeven tot tien jaar. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het Fonds overneemt, betaalt een vergoeding van € 250 exclusief BTW voor de werkzaamheden van Sectie5 Beheer BV in verband met die overname.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over Marktstede Vastgoedfonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl.