

Essentiële-informatiedocument

Woningmaatschap Zoetermeer ("Maatschap")

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

Woningmaatschap Zoetermeer is een beleggingsfonds ontwikkeld door Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (VSN). Meer informatie over de Maatschap kunt u vinden op www.vsn.nl. Bel voor meer informatie 0343-533838. De bevoegde autoriteit met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 1 augustus 2020.

Waarschuwing: 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: Woningmaatschap Zoetermeer is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een maatschap.

Doelstellingen: de Maatschap belegt in een portefeuille van 213 woningen (111 eengezinswoningen en 102 appartementen) in Nederland, met als doel rendement voor de beleggers te behalen. Dit rendement kan worden gerealiseerd door met de inleg van de beleggers de woningen te kopen en te verhuren, waarbij bovendien leegkomende woningen individueel kunnen worden verkocht. Aan het einde van de looptijd van de Maatschap (na minimaal zeven jaar, behoudens verlenging) worden alle resterende woningen verkocht. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten en de winst die bij eventuele verkoop wordt behaald alsmede de kosten die voor rekening van de Maatschap komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van de Maatschap, de kosten voor aan- en verkoop van de woningen en het beheer van de Maatschap, waaronder vergoedingen voor VSN. De verwachte huuropbrengsten zijn goed voorspelbaar en vrij stabiel. De waardeontwikkeling, en daarmee de verkoopprijzen van de woningen, zijn afhankelijk van de marktontwikkelingen. Daarom bestaat altijd de mogelijkheid dat de beleggers besluiten tot verlenging van de looptijd van de Maatschap na de eerste zeven jaar. De belegging kan dus langer dan zeven jaar duren.

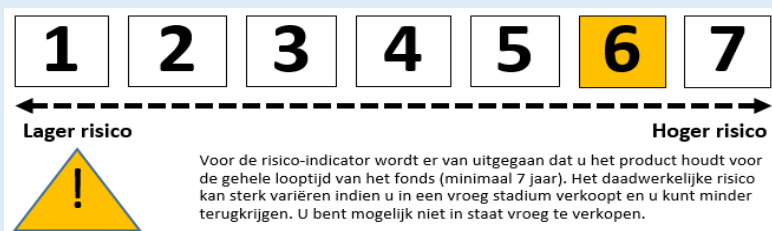
Retailbelegger op wie de belegging in Woningmaatschap Zoetermeer wordt gericht: de Maatschap richt zich op beleggers die willen beleggen voor de (middel)lange termijn in indirect vastgoed en zich er van bewust zijn dat zij minimaal zeven jaar of (in geval van verlenging) langer niet over hun inleg kunnen beschikken. De belegger dient een zodanige financiële positie te hebben dat hij/zij het zich kan permitteren de deelname geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Beëindiging van de belegging in Woningmaatschap Zoetermeer: de Maatschap kent een initiële looptijd van zeven jaar en eindigt, behoudens verlenging, op 31 december 2027. Zowel eerdere beëindiging als verlenging na zeven jaar is op grond van de Maatschapsovereenkomst mogelijk. Hiervoor gelden bijzondere stem- en aanwezigheidsvereisten in de vergadering. Wij verwijzen hiervoor naar het Prospectus en de daarin opgenomen tekst van de Maatschapsovereenkomst. VSN kan de Maatschap 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.

De hier volgende risico-indeling in klasse 6, hoog risico, is wettelijk verplicht voor een beleggingsfonds als Woningmaatschap Zoetermeer omdat de beleggingen (woningen) minder dan maandelijks worden gewaardeerd.



Wij 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 ingeschat als hoog. De kans bestaat dat uw belegging in de Maatschap in waarde daalt en/of u lagere uitkeringen zult ontvangen. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen en bestaat de kans dat u dient bij te storten. Naast marktrisico's zijn er andere risico's zoals lagere huurinkomsten en hogere exploitatiekosten, wijziging van (fiscale) wetgeving, verhoging van financieringslasten en de beperkte verhandelbaarheid van de belegging. Wij verwijzen voor een uitgebreide beschrijving van de materiële risico's naar Deel 1 "Samenvatting" en Deel 2 "Risicofactoren" van het prospectus.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000*	Einde looptijd Maatschap, naar verwachting 7 jaar (behoudens verlenging)
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 4.156
	Gemiddeld rendement per jaar	2,36%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 8.221
	Gemiddeld rendement per jaar	5,13%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 9.100
	Gemiddeld rendement per jaar	9,63%

*) het bedrag van € 10.000 inleg is een wettelijk voorgeschreven rekenbedrag ten behoeve van vergelijkbaarheid met andere fondsen; de inleg voor een participatie in Woningmaatschap Zoetermeer bedraagt € 25.000 of een veelvoud daarvan.

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van de Maatschap (naar verwachting zeven jaar, behoudens verlenging) na zeven jaar, in verschillende scenario's als u bij start een bedrag van € 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 minimale fondsperiode van zeven jaar. Eerder verkopen is slechts zeer beperkt mogelijk en mogelijk met een groot verlies. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief de kosten van uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Indien de beleggers besluiten tot verlenging van de Maatschap kunt u pas na de verlengingsperiode uw belegging beëindigen (zie verder).

Wat gebeurt er als Vastgoed Syndicering Nederland N.V. niet kan uitbetalen?

Eventuele wanbetaling door VSN heeft voor u geen financiële gevolgen omdat het vermogen van de Maatschap strikt is gescheiden van het vermogen van VSN. Wanbetaling door de huurders van de woningen van de Maatschap kan wel leiden tot lagere uitbetalingen. De Maatschap biedt hier geen compensatie- of waarborgregeling voor.

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 een periode van zeven jaar. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000* inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Belegging met inleg van € 10.000*		Einde looptijd Maatschap, naar verwachting 7 jaar (behoudens verlenging)
Totale kosten		€ 6.425
Effect op rendement (RIY) per jaar		3,53%

*) het bedrag van € 10.000 inleg is een wettelijk voorgeschreven rekenbedrag ten behoeve van vergelijkbaarheid met andere fondsen; de inleg voor een participatie in Woningmaatschap Zoetermeer bedraagt € 25.000 of een veelvoud daarvan.

Onderstaande tabel geeft het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement na zeven jaar, alsmede de betekenis van de verschillende kostencategorieën weer. De tabel toont het effect op het rendement per jaar:

Soort kosten	Soort kosten	Percentage	Effect
Eenmalige kosten	Instapkosten	0,42%	Effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	0,00%	Effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,30%	Effect van de kosten van aankoop van woningen bij aanvang van het fonds.
	Exploitatie- en fondskosten	1,46%	Effect van de exploitatie-/fondskosten die jaarlijks t.l.v. het fonds komen.
	Rentekosten hypothecaire lening	1,07%	Effect van de rente die het fonds betaalt op de hypothecaire lening.
	Verkoopkosten	0,21%	Effect van de kosten van verkoop van de woningen bij einde van het fonds.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	0,08%	Het effect van de winstdeling (15% van de winst) bij verkoop van woningen die Vastgoed Syndicering Nederland N.V. ontvangt.

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

Vanwege het karakter van de beleggingen, het product en de fiscale structuur is gekozen voor een minimale looptijd van de Maatschap van zeven jaar, behoudens verlenging. De aanbeveling is daarom om de belegging gedurende de gehele looptijd aan te houden, teneinde lagere rendementen of verliezen te voorkomen. De mogelijkheden om uw belegging eerder te stoppen en uw geld uit de Maatschap te halen zijn zeer beperkt. Dit kan alleen als een medebelegger uw belegging overneemt; hiervoor is toestemming van alle andere participanten vereist. De Maatschap koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties bij vervroegd uitstappen, wel is € 650 ex BTW aan administratiekosten verschuldigd. Na afloop van de initiële fondsperiode van zeven jaar kan het zijn dat de beleggers besluiten tot verlenging. U kunt dan ook na zeven jaar niet uitstappen en bent gebonden aan de verlengingsperiode. Zie hiervoor het Prospectus.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft neemt u contact op met Vastgoed Syndicering Nederland N.V., Postbus 268, 3970 AG Driebergen of per e-mail: vsnn@vsnn.nl. VSN is aangesloten bij KiFiD Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (www.kifid.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is op aanvraag beschikbaar bij VSN.

Andere nuttige informatie

Andere nuttige informatie over de Maatschap (zoals het Prospectus Woningmaatschap Zoetermeer) en VSN vindt u op onze website www.vsnn.nl.