

# Essentiële-informatiedocument

## Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie 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

Het beleggingsfonds **VEC Vastgoedfonds** wordt beheerd door VEC Fondsbeheer B.V. (de productontwikkelaar en beheerder). Nadere informatie over het VEC Vastgoedfonds is beschikbaar op [www.vecfondsbeheer.nl](http://www.vecfondsbeheer.nl). Bel +31 (0) 299 - 315 778 voor meer informatie. De bevoegde toezichhouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 29 mei 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:

Het VEC Vastgoedfonds (het "Fonds") is een beleggingsfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening met een semi-open end karakter.

### Doelstellingen:

Het Fonds belegt met name in vastgoedobjecten op AA en AAA locaties, of die de potentie hebben dit binnen niet al te lange tijd te worden, in een aantal grote steden in Europa zoals (maar niet noodzakelijkerwijs beperkt tot) Amsterdam, Parijs, Barcelona en Brussel.

Het Fonds voert in principe een actief beleggingsbeleid. Dit beleid is gebaseerd op een continue research naar vastgoedobjecten in de genoemde steden, waarbij naast het locatiecriterium ook van eminent belang is dat een hotelvergunning of vergunning voor korte termijn verhuur aanwezig is en dat, naast gebruik als hotelappartement, ook alternatief gebruik en bij voorkeur particuliere verhuur toegestaan is. Het Fonds belegt niet in winkels, kantoren en bedrijfsruimten.

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld enkelvoudig rendement te behalen van ten minste 6% op jaarbasis na aftrek van alle kosten en belastingen. Dit nagestreefde rendement is opgebouwd uit de som van het directe rendement, zijnde het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, rente- en overige beheerkosten, en het indirecte rendement door ontwikkeling, herwaardering en verkoop van onroerend goed.

Het Fonds hanteert een financieringsstrategie om de vastgoedobjecten voor gemiddeld 50% hypothecair te financieren. Financiering kan zowel door de uitgifte van obligaties als door het afsluiten van bancaire leningen plaatsvinden.

### Retailbelegger op wie de belegging in het VEC Vastgoedfonds wordt gericht:

Het Fonds richt zich op beleggers die:

- met minimaal € 100.000 willen deelnemen in het Fonds;
- wensen te beleggen in het hierboven genoemde vastgoed;
- voldoende kennis hebben van de werking van beleggingsfondsen en de soorten beleggingen waarin het Fonds belegt;
- in staat zijn een afgewogen besluit te nemen in het Fonds te beleggen op basis van de gepubliceerde fondsinformatie, waaronder het fondsprospectus en de jaarverslagen;
- verliezen met hun deelname in het Fonds in financieel opzicht kunnen dragen, zelfs tot maximaal het belegde bedrag;
- een voldoende groot vermogen hebben om een zodanige spreiding in hun vermogensverdeling aan te brengen dat niet een te groot deel van het belegbaar vermogen bestaat uit een deelname in het Fonds;
- als doelstelling vermogensgroei hebben en een deelname in het Fonds voor ten minste vijf (5) jaar wensen aan te houden;
- een beperkte liquiditeit van hun deelname in het Fonds accepteren (uittreding is onder voorwaarden slechts één maal per kwartaal mogelijk en een verzoek daartoe moet ten minste 60 werkdagen voorafgaand aan het uittredingsmoment worden gedaan).

Het Fonds is niet geschikt voor de belegger die:

- een volledige bescherming en terugbetaling van zijn deelname nodig heeft.
- niet bereid is een (al dan niet tijdelijke) waardevermindering van zijn deelname in het Fonds te accepteren.
- periodiek inkomen nodig heeft door uitkering van rendement door het Fonds, terwijl de beheerder besluit de resultaten (gedeeltelijk) niet uit te keren dan wel uitkering door wettelijke beperkingen niet mogelijk is

(uitkering van resultaten is alleen mogelijk indien het minimum deelnamebedrag na uitkering nog ten minste € 100.000 per deelnemer bedraagt).

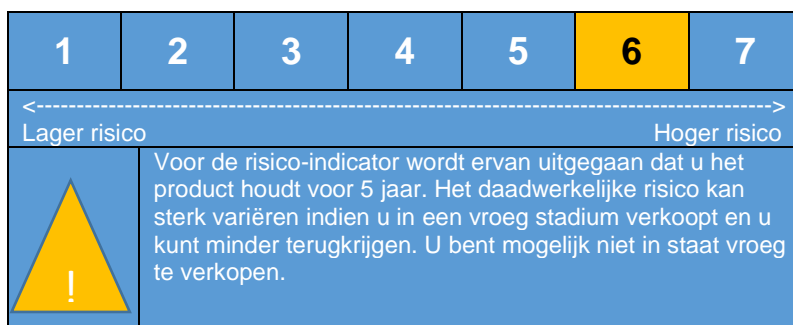
#### Looptijd:

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en heeft geen einddatum. De beheerder en de bewaarder kunnen eenzijdig besluiten het Fonds te beëindigen.

## Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?

#### Risico-indicator:

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 beheerder heeft 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 het vastgoed. Het Fonds belegt in niet liquide activa, hetgeen van invloed kan zijn op de uitredingsmogelijkheden. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. 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:

Scenario	Bij een inleg van € 10.000	1 jaar	3 jaar	5 jaar aanbevolen periode van bezit
<b>Stress scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 8.598,32	€ 7.547,35	€ 6.620,31
	Gemiddeld rendement per jaar	-14,02%	-8,95%	-7,92%
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 9.666,93	€ 10.725,56	€ 11.891,97
	Gemiddeld rendement per jaar	-3,33%	2,36%	3,53%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.031,90	€ 11.986,83	€ 14.312,89
	Gemiddeld rendement per jaar	0,32%	6,23%	7,43%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.498,29	€ 13.737,56	€ 17.964,00
	Gemiddeld rendement per jaar	4,98%	11,17%	12,43%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in de komende 5 jaar, 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. Het stress scenario toont wat u zou kunnen terug krijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin het Fonds u niet kan betalen.

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar 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 het Fonds of de beheerder niet kan uitbetalen?

In het geval het Fonds niet kan uitbetalen, is er geen garantie- of compensatiestelsel voor beleggers. Alle risico's

worden uiteindelijk genomen door u als belegger. Als bijvoorbeeld een huurder van het vastgoed de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

De belegger lijdt geen financiële schade als de beheerder niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van het Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van de beheerder, zodat betalingsonmacht van de beheerder geen directe impact op de belegger heeft. Bezittingen van het Fonds kunnen wel verloren gaan als gevolg van liquidatie, faillissement, insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de door de beheerder benoemde bewaarder.

## Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst (reduction in yield ofwel RIY) 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 drie verschillende perioden van bezit. 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. Voor de volledigheid wijst de beheerder u erop dat u in het Fonds uitsluitend met minimaal € 100.000 kunt beleggen.

Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 1 jaar	Indien u verkoopt na 3 jaar	Indien u verkoopt na 5 jaar
<b>Totale kosten</b>	€ 1.179,02	€ 1.939,32	€ 2.772,68
<b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b>	10,52%	5,25%	4,17%

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

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			
<b>Enmalige kosten</b>	<b>Instapkosten</b>	0,00%	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.
	<b>Uitstapkosten</b>	0,50% - 7,00%	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
<b>Lopende kosten</b>	<b>Beheerkosten</b>	1,69%	Het effect van de kosten in verband met het beheer van het Fonds
	<b>Andere lopende kosten</b>	1,24%	Het effect van de kosten in verband met administratie, bewaarder, verzekering en advies
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Prestatievergoeding</b>	1,00%	Het effect van de prestatievergoeding voor de beheerder, indien deze hiervoor in aanmerking komt (zie prospectus)

De afschrijvingskosten op aankoopkosten van het vastgoed, de exploitatiekosten en rentekosten van de (hypothecaire) leningen worden beschouwd als kosten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan het vastgoed en niet behoren tot de fondskosten. Over 2019 bedragen deze kosten 3,6% over het gemiddelde fondsvermogen.

## Hoe lang moet ik het 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 ten minste 5 jaar aan te houden. U kunt onder voorwaarden op kwartaalbasis uittreden. Een uittredingsverzoek moet ten minste 60 werkdagen daaraan voorafgaand bij de beheerder zijn ingediend. Gedeeltelijke uittreding is slechts toegestaan voor bedragen van minimaal € 10.000, mits u daarna nog voor ten minste € 100.000 aan participaties aanhoudt.

## Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met de beheerder (VEC Fondsbeheer BV, Oosteinde 30, 1483 AE, De Rijp, [info@vecfondsbeheer.nl](mailto:info@vecfondsbeheer.nl)). De beheerder zal u binnen twee weken na ontvangst van de klacht informeren over de wijze waarop de klacht zal worden afgehandeld. De beheerder is niet aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD), [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)). NV De Verenigde Effecten Compagnie, de moedermaatschappij van de beheerder is wel aangesloten bij het KiFiD.

## **Andere nuttige informatie**

Voor dit product is fondsdocumentatie beschikbaar op de website [www.vecfondsbeheer.nl](http://www.vecfondsbeheer.nl). Voor de volledige informatie over het Fonds en alle risico's wordt verwezen naar deze fondsdocumentatie. De documentatie bestaat onder andere uit het prospectus van het Fonds. Als potentiële belegger in het Fonds wordt u er nadrukkelijk op gewezen dat aan het beleggen in het Fonds financiële risico's zijn verbonden. U dient dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van het prospectus (inclusief de daarvan deel uitmakende voorwaarden van beheer en bewaring) en u wordt geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's en/of deze risico's passen in/bij uw financiële situatie, risicoprofiel en risico acceptatie.