

Essentiële-informatiedocument (EID)

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

Duprofa Super Convenience Fund (het Fonds) wordt beheerd door Duprofa Property Management BV. Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op www.duprofa.nl. Bel +31 (0) 10 43 66 010 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld per 28 september 2021

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 fonds wordt gestructureerd als een fonds voor gemene rekening (FGR) naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het vastgoed zal worden geleverd aan Stichting Duprofa Super Convenience Fund en behoudt het juridische eigendom. Het juridische eigendom wordt geleverd op het moment dat het fonds wordt aangegaan, naar verwachting 1 november 2021. Bestuurders van de stichting zijn dezelfde bestuurders als Duprofa Property Management. Duprofa Property Management treedt tevens op als beheerder van het fonds. De economische eigendom van het vastgoed zal aan het fonds worden geleverd op het moment van het aangaan van het fonds, naar verwachting is dat 1 november 2021

Doelstellingen: Het doel van het Fonds is voor rekening en risico van de beleggers winkelvastgoed te verwerven, exploiteren en - op een nog onbekend moment - te verkopen om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. De eerste aankoop is een wijkwinkelcentrum met als prominenten huurders Jumbo- en Lidl supermarkten in de wijk Stokhorst in Enschede. Het betreft een groeifonds waarbij meerdere supermarkten en/of convenience (dag dagelijks) huurders toegevoegd kunnen worden aan het fonds. De beoogde looptijd van het fonds bedraagt 10 jaar. Het rendement van het fonds wordt enerzijds bepaald door de huuropbrengst minus de exploitatiekosten die verband houden met het beheer en de instandhouding van het object, de financieringslasten en de overige kosten van beheer van het fonds, waaronder vergoedingen voor de beheerder, en anderzijds door de mogelijke waardeverandering van het object onder aftrek van verkoopkosten, waaronder een vergoeding en performance fee voor de initiatiefnemer. Het rendement van het fonds is dus voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de kapitaalmarkt, doordat de huurinkomsten en de waarde van het object kunnen wijzigen als gevolg van veranderingen in de conjunctuur op de vastgoedmarkt en als gevolg van veranderende kapitaalmarktrentes. Met name de ontwikkeling van de waarde van het object is lastig te voorspellen. Voor het rendement op de belegging in het fonds is het van belang dat het object op een gunstig moment wordt verkocht. Hoe langer het fonds daarvoor de tijd heeft, des te groter is de kans dat zo'n gunstig moment zich zal voordoen

Retailbelegger op wie de belegging in Duprofa Super Convenience Fund 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 winkelvastgoed. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben en voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag inclusief emissievergoeding - te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in Duprofa Super Convenience Fund: er is geen 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 de Beheerder kan de belegging door een Participant 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. Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt gedurende de gehele looptijd (naar verwachting 10 jaar). Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen. U bent mogelijk niet in staat vroeg te verkopen



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. Kijk in het investeringsmemorandum 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.

	Bij een inleg van € 10.000 krijgen	Einde looptijd (naar verwachting 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 10.244
	Gemiddeld rendement per jaar	4,9% (verondersteld: na 10 jaar)
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 11.631
	Gemiddeld rendement per jaar	8,1% (verondersteld: na 10 jaar)
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 12.278
	Gemiddeld rendement per jaar	8,9% (verondersteld: na 10 jaar)

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 de Beheerder niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Duprofa Property Management BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van het Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder 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		€ 6.933
Effect op rendement (RIY) per jaar		6,80%

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.

Eenmalige kosten	Instapkosten	0,20%	Het effect van de emissiekosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	0,49%	Het effect van de uitstapkosten wanneer u uw belegging voor het einde van de looptijd verkoopt. U betaalt € 500 bij een tussentijdse verkoop van participaties (ongeacht het aantal participaties dat u verkoopt. Bij het einde van de looptijd zijn geen kosten verschuldigd.
Vaste kosten	Aankoopkosten	1,66%	Het effect van de kosten van aankoop van het object.
	Exploitatie- en fondskosten	1,58%	Het effect van de exploitatie- en fondskosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
	Rentekosten hypothecaire financiering	2,02%	Het effect van de rente die het fonds jaarlijks betaalt op de hypothecaire financiering.
	Verkoopkosten	0,21%	Het effect van de kosten van verkoop van het object.
Incidentele kosten	Performance vergoeding beherend vennoot	0,22%	Het effect van de prestatievergoeding. Duprofa Property Management BV ontvangt onder voorwaarden 25% van de verkoopwinst van het object.

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

Aanbevolen periode is de gehele looptijd van het fonds (naar verwachting 10 jaar). Gezien de aard van de onderliggende belegging van het fonds wordt een periode van bezit van de volledige looptijd van het fonds aanbevolen. Wanneer u uw participaties in het fonds wenst te verkopen kunt u dat, volgens de daarvoor geldende procedure, kenbaar maken bij de beheerder. U betaalt een vergoeding bij de (vroegtijdige) verkoop van uw participaties in het fonds.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het product of over het gedrag van de beheerder/aanbieder of de persoon die het product verkoopt of adviseert over het product, dan kunt u deze klacht als volgt kenbaar maken:

- U kunt contact opnemen met Duprofa Property Management via 010-43 66 010
- U kunt uw klacht per post toesturen aan Duprofa Property Management, Rhijngeesterstraatweg 40d, 2341 BV Oegstgeest of email naar info@duprofa.nl

Andere nuttige informatie:

Voor verdere informatie over Duprofa Property Management BV verwijzen wij naar onze website: www.duprofa.nl.