

Essentiële-Informatiedocument

B & S

Woningfonds Den Bosch CV

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 **B&S Woningfonds Den Bosch CV** wordt beheerd door Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (hierna te noemen: Beheerder). Nadere informatie over B&S Woningfonds Den Bosch CV (hierna te noemen: de CV) is beschikbaar op **www.vanboomslettenhaar.nl**. Bel 035-5232600 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 30 januari 2019. 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: B&S Woningfonds Den Bosch CV is een beleggingsfonds, een commanditaire vennootschap, in fiscaal opzicht een transparant lichaam, dat zich richt op beleggingen in startersappartementen (kleine studio's) aan Het Wielsem 4 te Den Bosch, Nexus urban studio's, hierna te noemen: het Object.

Doelstellingen: Het doel van B&S Woningfonds Den Bosch CV is voor rekening en risico van de beleggers een appartementencomplex (starterswoningen) te verwerven, exploiteren en - op een nog onbekend moment - te verkopen om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. Het Object aan Het Wielsem 4 te Den Bosch wordt voor € 8.530.000 met de inleggeden van de beleggers en voor € 0 hypothecair gefinancierd. De CV is opgericht voor onbepaalde tijd en eindigt niet eerder dan nadat het Object is verkocht en vervreemd.

Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit het Object, de winst die bij verkoop van het Object wordt behaald en de kosten die voor rekening van de CV komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor het beheer van de CV en de kosten voor aan- en verkoop van het Object, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder.

Voor het rendement is van belang dat de CV het Object op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat een gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. Hoewel de CV geen vastgesteld beleid kent dat het Object na een bepaalde tijd wordt verkocht verwacht de Beheerder dat op een termijn van tien jaar na de aankoop van het Object zich een gunstig moment voor verkoop daarvan zal voordoen. De

aanbevolen periode van bezit van een belegging in B&S Woningfonds Den Bosch CV is de gehele looptijd van de CV.

Retailbelegger op wie de belegging in B&S Woningfonds Den Bosch CV wordt gericht: de CV richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in het Object. De CV 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 B&S Woningfonds Den Bosch CV: er is geen einddatum voor de belegging in de CV. De CV eindigt in beginsel niet eerder dan nadat het vastgoed van de CV is verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. De CV eindigt automatisch als het Object is verkocht. De CV of de Beheerder kan de belegging van een belegger in de CV 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 er van uitgegaan dat u het product houdt voor de gehele looptijd van het fonds (naar verwachting tot tien jaar). Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt en u minder terugkrijgt. 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 de CV 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 Object. 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	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd CV (verondersteld op tien jaar)
Ongunstig scenario (= 1% inflatie)	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 14.879 4,05%
Gematigd scenario (= 2% inflatie)	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 15.158 4,25%
Gunstig scenario (= 3% inflatie)	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 15.442 4,44%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van de CV 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 de CV. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een 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 de Beheerder niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van B&S Woningfonds Den Bosch CV zijn afgescheiden van het vermogen van de Beheerder zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een of meerdere huurders van het Object de huur niet aan de CV betaalt, kan de CV minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De kosten hebben een drukkend effect op de opbrengst. Het laat zien welk effect de totale door de CV te betalen kosten hebben op het 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. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat € 10.000 ingelegd wordt en dat de looptijd van de CV 9 jaar en 6 maanden is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000	
Totale kosten	€ 1.731
Effect op rendement (RIY) per jaar	1,7%

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	0,3%	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	Aankoopkosten	0,69%	Het effect van de kosten van aankoop van het Object bij de aanvang van de CV.
	Initiatiekosten	0,82%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van de CV.
	Kosten hypothecaire financiering	n.v.t.	De CV wordt alleen gekapitaliseerd met eigen vermogen.
	Exploitatiekosten	0,91%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van de CV komen.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	0,23%	Het effect van de prestatievergoeding van de Beheerder. De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde exploitatierendement in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde exploitatieresultaat. Zie het Prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).

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

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

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met de Beheerder, Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum, info@vanboomslettenhaar.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.vanboomslettenhaar.nl). De Beheerder is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over B&S Woningfonds Den Bosch CV en de Beheerder kijkt u op onze website www.vanboomslettenhaar.nl.

Hilversum, 22 maart 2019