

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 Urbanic Netherlands IV CV is ontwikkeld door Urbanic BV. De bevoegde toezichhouder met betrekking tot dit essentiële informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is door Urbanic BV opgesteld op 18 mei 2022.

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: Urbanic Netherlands IV CV is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een Commanditaire Vennootschap (CV). Urbanic Netherlands IV BV is beherend vennoot van Urbanic Netherlands IV CV. Urbanic BV is de fonds manager.

Doelstellingen: Urbanic Netherlands IV CV belegt voornamelijk in woningen in de grote steden van Nederland. Het doel van het fonds is rendement voor beleggers te behalen door met hun geld woningen te kopen, deze woningen geschikt te maken voor en te verhuren aan woongroepen en ze naar verwachting na 5 tot 8 jaar te verkopen. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de woningen (direct rendement), de winst die bij verkoop van de portefeuille wordt behaald (indirect rendement) en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor opzet en beheer van het fonds en kosten voor aan- en verkoop van woningen, waaronder vergoedingen zijn begrepen die ten goede komen aan Urbanic BV. De huurinkomsten zijn als gevolg van marktomstandigheden naar verwachting redelijk stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van woningen minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement dat Urbanic BV nastreeft van belang dat het fonds de woningen op een gunstig moment kan verkopen. Urbanic BV verwacht dat binnen 5 tot 8 jaar -de verwachte looptijd van het fonds- zich een gunstig moment voor verkoop zal voordoen. De aanbevolen bezitsperiode van een belegging in het fonds is de volledige looptijd van het fonds, dat naar verwachting 5 tot 8 jaar is maar korter of langer kan duren.

Retailbelegger op wie de belegging wordt gericht: Dit product is geschikt voor beleggers die voldoende financiële reserves hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen (tot maximaal het ingelegde bedrag) te kunnendragen, die het Information Memorandum goed kunnen begrijpen, en die:

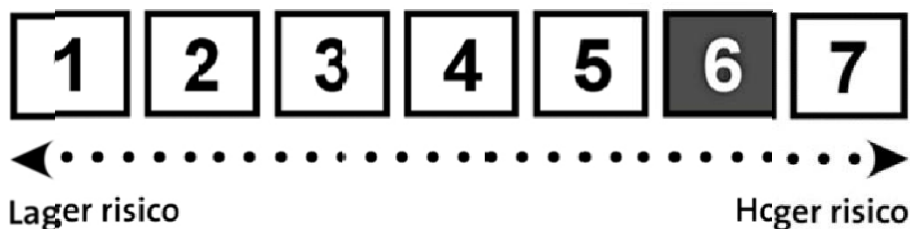
- beschikken over een gespreidebeleggingsportefeuille.
- een beleggingshorizon van minimaal vier jaar hebben.
- voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Beëindiging van de belegging: het fonds heeft een verwachte looptijd van 5 tot 8 jaar. Het fonds eindigt automatisch als alle woningen zijn verkocht en eindigt in beginsel niet eerder.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor 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 onderstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals Urbanic Netherlands III CV, waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode. Indien u eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kunt u belemmeringen ondervinden om uw participatie te verkopen of moet u verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.

We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen 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. Ook risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de woningen kunnen zich voordoen. Kijk in het Information Memorandum voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde prognose looptijd fonds (acht jaar)
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 10.001 0,01%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 17.502 9,21%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 28.714 16,17%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de prognoselooptijd van het fonds (acht 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. 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. Eerder verkopen kan, afhankelijk van de markt en uw persoonlijke omstandigheden, niet of alleen met een groot verlies. 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 Urbanic Netherlands IV B.V. niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Urbanic Netherlands IV B.V. niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Urbanic Netherlands IV CV zijn afgescheiden van het vermogen van Urbanic BV en Urbanic Netherlands IV B.V. zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft.

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 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 8 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000			Indien u verkoopt aan het einde van de prognose looptijd fonds (acht jaar)
Totale kosten			€ 7.980
Effect op rendement per jaar			9,98%

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 prognose periode;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Kosten wanneer u uw inleg doet.
	Aanloopkosten	0,04%	Kosten voor het opzetten fonds
	Uitstapkosten	n.v.t.	Kosten wanneer uw belegging vervalt
Lopende kosten	Aankoopkosten	1,70%	Kosten van de aankoop van de woningen
	Exploitatie- en fondskosten	2,20%	Exploitatie- en fondskosten ten laste van het fonds
	Rentekosten hypothecaire financiering	4,75%	Rentekosten van de hypothecaire financiering
	Verkoopkosten	n.v.t.	Kosten bij verkoop van de woningen
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	1,43%	Beheerder ontvangt 20% van jaarrendement boven 5% per jaar

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 gedurende de gehele prognoselooptijd van het fonds aan te houden (acht 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. Daarbij vereist de overdracht aan een nieuwe investeerder de toestemming van alle vennoten van de Urbanic Netherlands III CV. Er zijn geen sancties, kosten of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Urbanic B.V. (arco.bakker@urbanic.nl).