

# 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 S5 Forum Fonds (het Fonds) wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). Nadere informatie over het Fonds is beschikbaar op [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl). Bel 020 6701 265 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 14 november 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:** S5 Forum Fonds is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin supermarkten minimaal 55% van de huurstroom en winkels in dagelijkse boodschappen minimaal 80% van de huurstroom realiseren (de Objecten). Op dit moment belegt het Fonds in Objecten in Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard. Het Fonds heeft als doel om in de periode tot 2026 meerdere emissies te doen en door te groeien tot een omvang van circa € 250 miljoen. Met de opbrengst van de onderhavige Tweede Emissie zal worden belegd in twee nieuwe Objecten in Vaals en Mierlo.

**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 Objecten in Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard zijn voor € 7.470.000 met de inleggeden van de beleggers en voor € 10.650.000 hypothecair gefinancierd. De Objecten in Vaals en Mierlo worden voor (minimaal) € 6.210.000 met de inleggeden van de beleggers die deelnemen aan de Tweede Emissie en voor € 9.128.700 hypothecair gefinancierd. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij verkoop van de Objecten wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor emissies door het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder en Sectie5 Investments NV, de initiatiefnemer van het Fonds. Omdat in de sector van supermarkten de huurovereenkomsten gebruikelijk lang zijn (5 tot 20 jaar), zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van winkelvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in S5 Forum Fonds is de gehele looptijd van het Fonds, die langer kan zijn dan 10 jaar en in theorie eeuwigdurend kan zijn.

**Retailbelegger op wie de belegging in S5 Forum Fonds 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 S5 Forum Fonds:** 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.



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 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	Bij een inleg van € 10.000 <sup>1</sup>	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.640
	Gemiddeld rendement per jaar	5,2%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.459
	Gemiddeld rendement per jaar	6,0%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.289
	Gemiddeld rendement per jaar	6,8%

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.<sup>2</sup> 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 Sectie5 Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer 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

<sup>1</sup> De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat de bovenstaande tabel de bedragen weergeeft bij een inleg van € 10.000. De minimale inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter, naar verwachting, € 10.138. De bovenstaande rekenbedragen wijken dan ook iets af van het bedrag van de verwachte minimale deelname.

<sup>2</sup> Zie noot 1.

wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt<sup>3</sup> 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
<b>Totale kosten</b>	€ 11.115
<b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b>	11,12%

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>	0,29%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	<b>Uitstapkosten</b>	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
<b>Lopende kosten</b>	<b>Aankoopkosten</b>	1,23%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten.
	<b>Initiatiekosten</b>	1,18%	Het effect van de kosten van het structureren van de tweede emissie van het Fonds en marketing van de participaties.
	<b>Kosten hypothecaire financiering</b>	4,06%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financieringen.
	<b>Exploitatiekosten</b>	3,74%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Prestatievergoeding Beheerder</b>	0,30%	Het effect van de prestatievergoeding voor de Beheerder. De Beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien het gerealiseerde exploitatieresultaat over de drie voorgaande boekjaren ten minste 7,0% van het beleggerskapitaal is. 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 beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds 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 het Fonds kan halen. Het Fonds is niet verplicht uw belegging in te kopen. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. Als een belegger uw belegging in het Fonds overneemt betaalt die een vergoeding van € 350 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 Sectie5 Beheer BV (John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, [info@sectie5.nl](mailto:info@sectie5.nl)). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website ([www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl)). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl)).

#### Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over S5 Forum Fonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website [www.sectie5.nl](http://www.sectie5.nl). Het Prospectus bevat historische financiële informatie over de periode van 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2019.

<sup>3</sup> Zie noot 1.