

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 'Randstad Wonen Fonds VII' is ontwikkeld door Zilver Wonen Fonds Beheer BV. Nadere informatie over Randstad Wonen Fonds VII is beschikbaar op www.zilverwonengroep.nl. Bel 020 54 737 27 voor meer informatie. De bevoegde toezichhouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 17 april 2018.

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: Randstad Wonen Fonds VII is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening.

Doelstellingen: Het Randstad Wonen Fonds VII is gericht op de aankoop van niet verhuurde woningen die een modernisering behoeven. Deze woningen zijn gelegen in de Randstad, meer specifiek in de provincies Noord-Holland, Zuid Holland, Utrecht en Flevoland. De aan te kopen woningen betreffen appartementen en woningen met 2 tot 4 slaapkamers. De waarde van de aan te kopen woningen zal tussen de EUR 150.000 en EUR 350.000 liggen (na modernisering). Na modernisering zullen de woningen verhuurd worden en op enig moment als portefeuille worden verkocht. Deze verkoop zal naar verwachting binnen 7 tot 10 jaar plaatsvinden, afhankelijk van de marktomstandigheden. Het Fonds zal de volgende activiteiten verrichten (in chronologische volgorde):

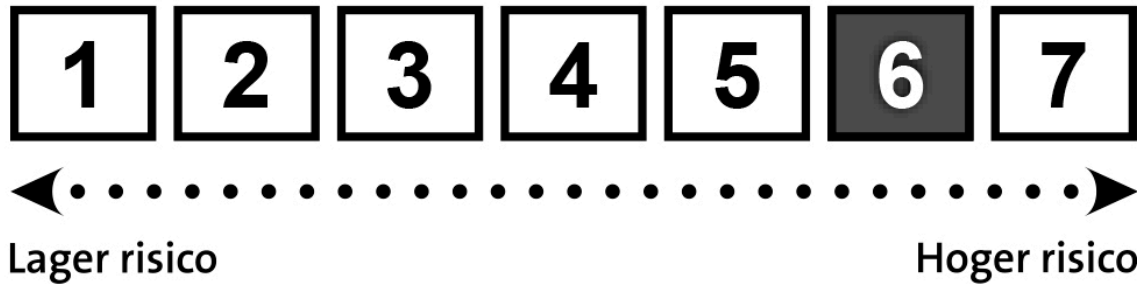
1. Selectieproces
2. Aankoop en verwerving
3. Modernisering van de woning
4. Verhuur
5. Hypothecaire financiering
6. Exploitatie
7. Verkoop

Retailbelegger op wie de belegging in Randstad Wonen Fonds VII wordt gericht: het fonds richt zich op beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, die een beleggingshorizon van 7 tot 10 jaar hebben, die in staat zijn om ten minste EUR 100.000 in het Fonds te investeren en die voldoende financiële reserve hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

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.

De onderstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals Randstad Wonen Fonds VII, waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



Voor de risico-indicator wordt er van uitgegaan dat u het product houdt voor de gehele looptijd van het fonds (naar verwachting zeven tot tien 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. Ook risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de woningen kunnen zich voordoen. 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.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 100.000	Einde looptijd fonds (naar verwachting na 7 - 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 147.630 4,33% (verondersteld: na 10 jaar)
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 199.282 9,03% (verondersteld: na 10 jaar)
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 206.395 9,67% (verondersteld: na 10 jaar)

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het fonds (van naar verwachting 7 tot 10 jaar) als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 100.000 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 mogelijk zijn. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur. 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 Zilver Wonen Fonds Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Zilver Wonen Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Randstad Wonen Fonds VII zijn afgescheiden van het vermogen van Zilver Wonen Fonds Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder 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 € 100.000 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 € 100.000

Indien u verkoopt bij einde looptijd fonds (naar verwachting na 7 - 10 jaar, verondersteld na 10 jaar)

Totale kosten

€ 6.239

Effect op rendement (RIY) per jaar

9,06%

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	0,18%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet.
Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	1,74%	Het effect van de kosten van aankoop van de woningen.
Exploitatie- en fondskosten	3,49%	Het effect van de exploitatie- en fondskosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
Rentekosten hypothecaire financiering	1,33%	Het effect van de rente die het fonds jaarlijks betaalt op de hypothecaire financiering.
Verkoopkosten	0,42%	Het effect van de kosten van verkoop van de woningen bij het eindigen van het fonds.
Incidentele kosten	1,90%	Het effect van de winstdeling. De Beheerder ontvangt deel van het voor uitkering beschikbare resultaat.

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. Naar verwachting is de looptijd 7 tot 10 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. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uit stapt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Zilver Wonen Fonds Beheer BV (Herengracht 493, 1017 BT Amsterdam, info@zilverwoneninvest.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over Randstad Wonen Fonds VII en Zilver Wonen Fonds Beheer BV kijkt u op www.zilverwonengroep.nl.