

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

Naam product	AC Vastgoed Nederland C.V. (het Feeder Fonds)
PRIIP ontwikkelaar	Arcona Capital Fund Management B.V.
Contactgegevens	Website: www.acvastgoednederland.nl ; bel +31 20 820 47 20 voor meer informatie
Toezichthouder	Autoriteit Financiële Markten
Datum	8 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	Een investering in een participatie in het Feeder Fonds (de Participatie). Het Feeder Fonds heeft als enig doel om te beleggen in de volgende beleggingsinstellingen: AC Leeuwarden 5 C.V., AC Den Haag 6 C.V., AC Dokkum 8 C.V., AC West 9 C.V., AC Paterswolde 10 C.V., AC Doorwerth 11 C.V., AC Rotterdam 12 C.V., AC Midden 14 C.V. en AC Groningen 15 C.V. (de Master Fondsen en samen met het Feeder Fonds, het Fonds). Het Feeder Fonds is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, welke wordt beheerd door een commanditaire vennootschapsovereenkomst (de Feeder LPA). Het Feeder Fonds zal op haar beurt partij worden bij de commanditaire vennootschapsovereenkomst met betrekking tot de Master Fondsen (de Master LPA). Beleggers kunnen toetreden tot het Feeder Fonds middels het inschrijfformulier (tezamen met de Feeder LPA en de Master LPA, de Fondsdocumentatie). Het Feeder Fonds en de Master Fondsen zijn beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. De beheerder van het Fonds is Arcona Capital Fund Management B.V. (de Beheerder).
Doelstellingen	Het Feeder Fonds investeert in de negen Master Fondsen welke op hun beurt het doel hebben om vastgoedbeleggingen te doen; wat ze hebben gedaan door negen in Nederland gelegen vastgoedobjecten (de Vastgoedportefeuille) te verkrijgen, welke nader zijn omschreven in het prospectus ten aanzien van het Feeder Fonds (het Prospectus). Het doel van het Feeder Fonds is om, met inachtneming van de Fondsdocumentatie, een positief beleggingsrendement te behalen, ten einde de beleggers te doen delen in de eventuele opbrengsten. De inkomsten van de Fonds bestaan uit verhuur- en eventuele verkoopopbrengsten gegenereerd door de bestaande Vastgoedportefeuille, minus kosten en financieringslasten (zoals omschreven in het Prospectus). Het Fonds zal geen aanvullende beleggingen doen naast de bestaande Vastgoedportefeuille. Het Fonds maakt gebruik van hefboomfinanciering. Het rendement van het Fonds is voor een significant deel afhankelijk van de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de kapitaalmarkt, doordat de waarde van het vastgoed wijzigt als gevolg van veranderingen in conjunctuur. Het risico- en rendementsprofiel van het Fonds geldt ongeacht de periode van bezit. Nadere informatie omtrent de doelstellingen van het Feeder Fonds en de risico's in dat verband is vervat in het Prospectus.
Retail belegger op wie het product is gericht	Het Fonds is bedoeld voor beleggers die blootstelling willen hebben aan een investering in de Vastgoedportefeuille, die een minimaal bedrag van EUR 2.500 kunnen inleggen in een closed-end beleggingsinstelling waarbij er voor langere tijd geen liquiditeit is, die kennis hebben van en ervaring hebben met het beleggen in vastgoedbeleggingsinstellingen en die het risico accepteren om een geheel of een gedeelte van het ingelegde bedrag te verliezen. Voorts dient de belegger de verklaringen, waarborgen en garanties te kunnen geven welke vervat zijn in de Fondsdocumentatie.
Looptijd van het product	Het Fonds kent geen einddatum. De Beheerder kan het Fonds niet eenzijdig voortijdig beëindigen. Het Fonds kan worden ontbonden op de voorwaarden zoals voorgeschreven in de Feeder LPA, onder meer door een besluit van de Vergadering van Vennoten (zoals gedefinieerd in de Fondsdocumentatie), genomen met algemene stemmen.

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 niet kan betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Prestatiescenario's (op basis van eenmalige inleg)

Investering EUR 10.000		1 jaar*	3 jaar	5 jaar
Scenario's	Wat u kunt terugkrijgen na kosten		(Aanbevolen periode van bezit)	
	Gemiddeld rendement per jaar			
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.163	10.163	10.163
	Gemiddeld rendement per jaar	1,63%	0,54%	0,33%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	14.787	15.983	15.983
	Gemiddeld rendement per jaar	47,87%	19,94%	11,97%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	17.301	18.501	19.701
	Gemiddeld rendement per jaar	73,01%	28,34%	19,40%

* Het Fonds is closed-end en in principe is het niet mogelijk om uit te treden of om de Deelnemingsrechten in het Fonds over te dragen.

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in verschillende scenario's, als u EUR 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 toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van de belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. U kunt uw gehele inleg verliezen. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin wij u niet kunnen betalen. 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 de ontbinding van het Fonds. Eerder verkopen is niet of alleen tegen hoge kosten of met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijk fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel uw terugkrijgt.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt onder andere financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling door het Feeder Fonds. Een dergelijk verlies wordt niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

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 drie verschillende perioden van bezit. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u EUR 10.000 inlegt. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Tabel 1 Kosten in de loop van de tijd

De persoon die u dit product verkoopt of die u adviseert over dit product, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval geeft die persoon u informatie over die kosten en laat hij of zij u zien welk effect alle kosten in de loop van de tijd op uw belegging zullen hebben.

Beleggingsscenario's	Indien u verkoopt	Indien u verkoopt	Indien u verkoopt
EUR 10.000	na 1 jaar	na 3 jaar	na 5 jaar
Totale kosten	11,63%	24,62%	37,61%
Effect op rendement (RIY) per jaar	11,63%	8,21%	7,52%

Tabel 2 Samenstelling van de kosten

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	0,17%	Het effect van de kosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	0,00%	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Portefeuilletransactiekosten	1,00%	Het effect van de kosten als wij onderliggende beleggingen voor het product aankopen of verkopen.
	Kosten hypothecaire financiering	4,53%	Het effect van de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	1,97%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
Incidentele Kosten	Prestatievergoedingen	0,32%	Het effect van de kosten die wij elk jaar afnemen voor het beheer van uw beleggingen en de in deel II gepresenteerde kosten (inclusief o.a. rente vreemd vermogen financiering).
	Exit fee financier	0,22%	Het effect van de kosten zodra financiering geheel is afgelost.

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

De aanbevolen periode van bezit van het Fonds is drie (3) jaar vanaf de sluitingsdatum van de Tweede Emissie. Het Fonds is een closed-end beleggingsinstelling en participanten in het Fonds kunnen de Beheerder niet vragen om hun Participaties in te kopen. De Participaties zijn in beginsel niet overdraagbaar, behalve met schriftelijke toestemming van alle participanten, zoals in de Fondsdocumentatie uiteengezet. Wanneer participanten eerder overdragen dan de aanbevolen periode van bezit zijn er geen additionele kosten en boetes, maar de verwachte opbrengsten kunnen negatief beïnvloed worden door een dergelijke overdracht.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht heeft over het product of over de Beheerder kunt u als volgt uw klacht indienen:

- U kunt contact opnemen met de Beheerder via +31 20 820 47 20
- U kunt uw klacht per post toesturen aan de Beheerder, De Entree 55, 1101 BH AMSTERDAM, of per e-mail: info@arconacapital.com.

Andere nuttige informatie

Voor meer informatie over het product verwijzen wij u naar het Prospectus van 8 september 2021 en de recente jaarverslagen van het Fonds. Hierin kunt u meer informatie vinden over de beleggingsdoelstellingen, de voorwaarden, het rendement, de risico's en de kosten van het Feeder Fonds. Deze zijn te vinden op de website van het Fonds <http://www.acvastgoednederland.nl>