

Essentiële-informatiedocument

Doel: In dit document wordt u essentiële informatie gegeven over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie en diverse tekstdelen zijn 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 Sundial Capital South Forsyth LP (verder genoemd South Forsyth) wordt beheerd door Sundial Capital Partners USA, LP een dochteronderneming van Sundial Capital Partners BV. Het informatiememorandum wordt opgesteld en uitgegeven door Sundial Capital Partners BV, telefonisch bereikbaar op nummer 06-511610291 of via email naar info@sundialcapitalpartners.nl. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. De rechten van deelname in het beleggingsfonds South Forsyth worden aangeboden aan minder dan 150 personen. Conform de Wft geldt er geen prospectusplicht. Voor Sundial Capital Partners BV, als aanbieder van beleggingen/investeringen in vastgoed, is de wetgeving in het kader van de AIFMD relevant. Sundial Capital Partners BV valt onder het light regime. Op basis van art. 2:66a lid 1 Wft is Sundial Capital Partners BV vrijgesteld van de vergunningplicht. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld in december 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: South Forsyth is een beleggingsfonds dat investeert in de acquisitie en de ontwikkeling van 88 woningen gelegen op een te ontwikkelen grondstuk gelegen tussen Highway 9 en State Route 400 (afslag 13) in het zuidelijk deel van Forsyth County, nabij Atlanta, Georgia. Het feitelijke adres is nog niet bekend. South Forsyth biedt de mogelijkheid te participeren in een nieuw op te richten Limited Partnership naar Amerikaans recht (hierna LP), een rechtsvorm in Nederland te vergelijken met een Commanditaire vennootschap, waarbij iedere belegger risico draagt voor maximaal haar inleg. Voor deze belegging bedraagt het risicodragend eigen vermogen totaal US\$ 3.175.000. De Limited partnership agreement van South Forsyth wordt voor storting van het eigen vermogen aan alle beleggers aangeboden. Na toetreding van de beleggers als participant tot deze entiteit wordt het eigen vermogen geïnvesteerd in Orchards of South Forsyth LP (Project Partnership) ten behoeve van aankoop, ontwikkeling en bouw van de woningen. Voor hun geldelijke investering verkrijgen de beleggers een indirect belang van ca. 46% in de Project Partnership.

Doelstellingen: De belegging van South Forsyth richt zich op de verwerving van de grond voor de ontwikkeling daarvan en de daaropvolgende bouw en verkoop van 88 woningen. Het doel van het fonds is om voor rekening en risico van de beleggers het land te acquireren, ontwikkelen, bouwen en verkopen van de 88 woningen teneinde daar daarmee rendement voor de beleggers te behalen. De aankoop en ontwikkeling van de grond wordt deels door het eigen vermogen voldaan, waaronder het reguliere eigen vermogen van de beleggers van South Forsyth. De beleggers voeren geen beheer- of andere taken uit met betrekking tot de ontwikkeling of de bouw, zij fungeren als passieve geldverstrekker.

Het rendement is enerzijds afhankelijk van de kosten verbonden met de acquisitie, ontwikkeling en bouw afgezet tegen de uiteindelijke verkoopresultaten van de 88 woningen. Anderzijds zijn er fondsgerateerde kosten voor de opzet en plaatsing van het fonds, kosten voor het (asset) management gedurende de looptijd alsmede een winstdeling bij verkoop/afwikkeling. De opbrengsten uit de Project Partnership worden als volgt verdeeld: De eigen vermogenverschaffers zijn gerechtigd tot een preferent rendement uit het project van 10% in de verhouding van hun inbreng. Na terugbetaling van het eigen vermogen en het preferent rendement wordt de winst verdeeld volgens de volgende staffel: tot een rendement van 21% IRR: 65/35 tussen limited partners/general partner, boven een rendement van 21% IRR: 50/50 limited partners/general partner. De uitkeringen aan de Nederlandse beleggers verlopen als volgt: 1) terugbetaling van het Eigen vermogen 2) een preferent rendement van 8%, 3) tot 15% IRR een winstdeling van 75% en 4) daarboven een winstdeling van 60%. Sundial Capital Partners, de beherend vennoot is gerechtigd tot 1) een winstdeel van 25% totdat de beleggers een rendement van 15% IRR hebben behaald en 2) daarboven een winstdeel van 40%.

Beleggers op wie de belegging in South Forsyth wordt gericht: Het fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in internationaal vastgoed. Voor deze investeringsmogelijkheid worden minder dan 150 vermogende particulieren benaderd die uitsluitend kunnen deelnemen voor bedragen vanaf US\$ 75.000. De te benaderen personen hebben in de regel ervaring met deze beleggingsstructuur aangezien zij doorgaans reeds bekend zijn bij de initiatiefnemer dan wel het plaatsingskantoor. De in het algemeen aan deze doelgroep voorgestelde verwachting is het realiseren van een totaalrendement van 15%-18% IRR per jaar over een beleggingshorizon van 2-5 jaar. De potentiële beleggers dienen deze belegging te beoordelen binnen hun persoonlijke mogelijkheden tot asset allocatie en voldoende financiële reserves hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen, tot maximaal het geïnvesteerde vermogen, te kunnen dragen.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



Looptijd: De verwachte beleggingshorizon is 26 maanden. Er is evenwel geen vaste einddatum voor de belegging vastgesteld. De looptijd van het fonds is onbepaald. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan de belegging is verbonden dan vooraf verwacht of gewenst. Het fonds wordt geliquideerd nadat alle woningen zijn verkocht. Het fonds of Sundial Capital Partners BV kan de deelname van een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

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.



Risico-indicator: Dit product is ingedeeld in klasse 7 uit 7; dat is de hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als erg hoog. Vanwege de effecten van ongebruikelijke marktomstandigheden zoals bijvoorbeeld stijging grondstofprijzen, daling verkoopsnelheid of -prijzen van de woningen en de wisselkoers van de Amerikaanse dollar kan het gerealiseerde rendement lager zijn dan verwacht. Raadpleeg het informatiememorandum voor meer informatie. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als erg hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's: (conform punt 90 Bijlage VI van GV (EU) 2017/653 dient € 10.000 als inleg te worden gehanteerd)

	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd (ca. 26 maanden)
Realistisch scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 2.643
	Gemiddeld rendement per jaar	12,2% (verondersteld: na 26 maanden)
Optimistisch scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 2.812
	Gemiddeld rendement per jaar	13,0% (verondersteld: na 26 maanden)
Pessimistisch scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 951
	Gemiddeld rendement per jaar	4,39% (verondersteld: na 26 maanden)

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen gedurende de verwachte looptijd van 26 maanden, in verschillende scenario's, wanneer 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 prestaties 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. Tevens kan de belastingwetgeving van het land waar het vastgoed is gevestigd en waar de belegger woonachtig is effect hebben op het rendement. Daarbij is het lastig in te schatten hoeveel u terug zou krijgen bij besluit tot individuele verkoop vóór het einde van de verwachte looptijd. Eerder verkopen is niet of alleen met verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en de initiatiefnemer, maar mogelijk niet inclusief de kosten die u betaalt aan uw adviseur(s). In het overzicht is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op de bedragen die u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als Sundial Capital Partners BV niet kan uitbetalen?

Alle bezittingen van het beleggingsfonds South Forsyth zijn middels een separate entiteit gescheiden van het vermogen van Sundial Capital Partners BV, zodat een onverhoopte betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. De terugbetalingscapaciteit van het beleggingsfonds South Forsyth is geheel afhankelijk van het resultaat in de projectvennootschap. Beleggers lopen risico over de inleg.

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 éénmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf bij een looptijd van 26 maanden. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn niet in de opstelling meegenomen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling van een investering van € 10.000 en een looptijd van het fonds van 26 maanden. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 12 mnd	na 24 mnd
Totale kosten	€ 630	€ 753
Effect op rendement per jaar	6,3%	7,5%

De tabel geeft het volgende weer: a. het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit en b. de betekenis van de verschillende kosten-categorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar.

Eénmalige kosten	Instapkosten	0,02%	Het effect van de plaatsingskosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer u uw belegging voor het einde van de looptijd verkoopt.
Vaste kosten	Aankoopkosten	n.v.t.	Het effect van de kosten van aankoop van vastgoed
	Initiatie kosten	2,5%	Het effect van de kosten van de opzet en de marketing van het fonds bij de aanvang van het fonds.
	Rentekosten hypothecaire financiering	n.v.t.	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de financiering.
	Managementkosten	0,35%	Het effect van de kosten van verkoop van het object.
	Verkoopkosten	n.v.t.	Het effect van de verkoopkosten bij verkoop en afwikkeling van het fonds
Incidentele kosten	Performance vergoeding beherend vennoot	3,9%	Het effect van de prestatievergoeding van 25%, respectievelijk 40% voor Sundial Capital Partners bij een winstresultaat van 8% tot 15% IRR, respectievelijk boven 15% IRR per jaar over het gemiddelde uitstaande eigen vermogen. Zie het informatiememorandum.

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

Vanwege het karakter van de belegging en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het de verwachting dat de looptijd 26 maanden zal bedragen. De (tussentijdse) overdracht van participaties in South Forsyth is mogelijk maar in de praktijk niet of beperkt uitvoerbaar. Na afronding van de bouw en verkoop van alle 88 woningen wordt de beleggingsstructuur ontmanteld. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn in principe geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sundial Capital Partners BV via:

- Correspondentieadres: Postbus 269, 8440 AG Heerenveen
- Digitaal: Info@sundialcapitalpartners.nl

Andere nuttige informatie: Voor verdere informatie over Sundial Capital Partners BV verwijzen wij naar onze website: www.sundialcapitalpartners.nl