

FondsenGids

(d.d. 1 januari 2012)

Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds

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



INHOUDSOPGAVE

1 Algemene informatie Verzekeringsfondsen

- 1.1 Inhoud van de FondsenGids
- 1.2 Juridische structuur
- 1.3 Berekening van de participatiewaarde
- 1.4 Fiscale status van het Fonds
- 1.5 Kosten van het Fonds
- 1.6 Verbonden partijen
- 1.7 Informatievoorziening en verslaggeving
- 1.8 Klachten

2 Fondsspecifieke informatie

Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds

- 2.1 Doelstelling
- 2.2 Beleggingsbeleid
- 2.3 Risico's
- 2.4 Kosten
- 2.5 Rendementen

1. Algemene informatie Verzekeringsfondsen

1.1 Inhoud van de FondsenGids

De FondsenGids beoogt u als consument op transparante wijze op hoofdlijnen te informeren over (de aard van) de beleggingen in het kader van de door u als verzekeringnemer afgesloten of nog af te sluiten beleggingsverzekering (zie hieronder voor uitleg over dat begrip).

Zo treft u in deze FondsenGids informatie aan over de juridische structuur van die beleggingen (participaties), het beleggingsbeleid en de kosten, risico's en rendementen van die beleggingen.

De FondsenGids is geen financiële bijsluiter, geen prospectus en ook geen Essentiële Beleggersinformatie (EBI) in de zin van de wet.¹ De FondsenGids is een vorm van zelfregulering door de levensverzekeringsbranche. Het model dat aan de FondsenGids van ING ten grondslag ligt, is ontwikkeld door het Verbond van Verzekeraars.

Bij een beleggingsverzekering gaat het om een levensverzekering, waarbij uw levensverzekeringsmaatschappij uw premies - voor of na aftrek van kosten en risicopremies - in beleggingsfondsen belegt door de aankoop van zgn. participaties daarin. Op de einddatum van uw beleggingsverzekering keert uw levensverzekeringsmaatschappij vervolgens de waarde van de participaties op dat moment² uit.

De beleggingsfondsen, waarin door uw (toekomstige) levensverzekeringsmaatschappij in het kader van uw beleggingsverzekering wordt belegd, worden Verzekeringsfondsen of Unit-Linked fondsen genoemd (hierna zowel gezamenlijk als elk afzonderlijk te noemen: 'het Fonds').

Als verzekeringnemer heeft u een (contractuele) relatie met uw levensverzekeringsmaatschappij. Er is geen directe (contractuele) relatie tussen u en het Fonds. Daarom kunt u niet rechtstreeks aanspraak maken op of rechten doen gelden met betrekking tot de participaties in het Fonds. Dat is ook de reden, waarom uw polisvoorwaarden voorrang hebben boven hetgeen in deze FondsenGids is vermeld.

1.2 Juridische structuur

Het vermogen van het Fonds wordt rechtstreeks belegd in één of meer ING Basis Fondsen. In de ING Basis Fondsen vinden de feitelijke beleggingen, in de zin van aan- en verkopen van (beursgenoteerde) effecten plaats.

Het Fonds (en elk ING Basis Fonds) is een fonds voor gemene rekening met een open-end structuur en heeft geen rechtspersoonlijkheid. De open-end structuur houdt in dat het Fonds, bijzondere omstandigheden uitgezonderd, in beginsel te allen tijde participaties zal kunnen uitgeven of inkopen tegen een prijs, die rond de intrinsieke waarde van de participaties ligt (zie ook paragraaf 1.5 Kosten van het Fonds). Naast de participanten, zijnde de beleggers, heeft een fonds voor gemene rekening een bewaarder en beheerder. Participant van het Fonds is uw (toekomstige) levensverzekeringsmaatschappij, die uw premiegelden belegt.

De bewaarder is juridisch eigenaar van (juridisch gerechtigd tot) het vermogen van het Fonds dat door de beheerder van het Fonds wordt belegd. Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de bewaarder.

Om de onafhankelijkheid van de bewaarder ten opzichte van de beheerder van het Fonds (en andersom) te waarborgen, bestaat de directie van de bewaarder uit andere personen dan de directie van de beheerder.

Op het Fonds zijn de Voorwaarden van Beheer en Bewaring Unit Linked Fondsen (januari 2012) van toepassing. De volledige tekst van deze voorwaarden is te vinden op de website van uw levensverzekeringsmaatschappij. Deze voorwaarden, waaronder ook de kostenstructuur van het Fonds, kunnen worden gewijzigd door de hierna te noemen beheerder en de bewaarder van het Fonds gezamenlijk. Uw levensverzekeringsmaatschappij kan daar als participant geen invloed op uitoefenen.

¹ Wet op het financieel toezicht

² Deze definitie is ontleend aan Model 1 Algemene informatie over beleggingsverzekeringen van het Verbond van Verzekeraars.

Op de ING Basis Fondsen zijn de Voorwaarden van Beheer en Bewaring Basis Fondsen (januari 2012) van toepassing. De volledige tekst van laatstgenoemde voorwaarden is te vinden op de website van uw levensverzekeringsmaatschappij. ING Basis Fondsen zijn met de hierna te noemen beheerder verbonden partijen.

De beheerder

De beheerder van het Fonds is ING Fund Management B.V., statutair gevestigd te Den Haag met het adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag, Nederland. ING Fund Management B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 27132220.

De voornaamste activiteiten van ING Fund Management B.V. bestaan uit het oprichten van beleggingsinstellingen, het besturen van beleggingsinstellingen en het voeren of doen voeren van beheer over vermogen dat aan beleggingsinstellingen ter beschikking staat, waaronder begrepen het verrichten of doen verrichten van effecten- en/of derivatentransacties.

ING Fund Management B.V. is een dochtermaatschappij van ING Groep N.V. ING Groep N.V. is een beursgenoteerde, wereldwijd opererende financiële instelling.

ING Fund Management B.V. maakt deel uit van ING Investment Management (Europe), een organisatorische eenheid binnen ING Groep. Binnen ING Investment Management (Europe) is een groot aantal beleggingsactiviteiten van ING Groep gebundeld. ING Investment Management (Europe) voert het beheer en doet de belegging van gelden van institutionele relaties en van tot ING Groep behorende verzekeringmaatschappijen.

De bewaarder

Als bewaarder van de Nationale Nederlanden Verzekeringfondsen treedt ING Bewaar Maatschappij III B.V., statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 33147177 op.

1.3 Berekening van de participatiewaarde

Uw levensverzekeringsmaatschappij berekent op de einddatum van de beleggingsverzekering de hoogte van het uit te keren bedrag aan de hand van de waarde van het aantal participaties in het Fonds dat door uw levensverzekeringsmaatschappij voor u wordt aangehouden. De waarde van één participatie, die door uw levensverzekeringsmaatschappij als berekeningsgrondslag voor de uitkering wordt gebruikt, is gelijk aan de waarde van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitstaande participaties op de einddatum van uw beleggingsverzekering.

De waarde van het vermogen van het Fonds is onder andere afhankelijk van de waardering van de verschillende beleggingen van het Fonds.

Bij (gedeeltelijke) afkoop van uw beleggingsverzekering gebeurt iets vergelijkbaars.

Meer informatie over de manier waarop het vermogen van het Fonds en de waarde van de participaties in het Fonds worden berekend, treft u aan in de Voorwaarden van Beheer en Bewaring Unit Linked Fondsen (januari 2012), die op de website van uw levensverzekeringsmaatschappij zijn geplaatst.

1.4 Fiscale status van het Fonds

Het Fonds (en elk ING Basis Fonds) is fiscaal transparant, hetgeen betekent dat het Fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of is onderworpen aan een andere belastingheffing naar de winst) en geen dividenden kan uitkeren in de zin van de Wet op de Dividendbelasting 1965. De fiscale resultaten van het Fonds worden direct aan de participanten in het Fonds toegerekend.

1.5 Kosten van het Fonds

Aan de belegging van uw premies in het Fonds door uw levensverzekeringsmaatschappij zijn verschillende kosten verbonden.

Doorlopende kosten

In de kostenratio van het Fonds wordt de verhouding uitgedrukt tussen kosten die in een boekjaar ten laste van het Fonds zijn gebracht enerzijds en het gemiddelde vermogen van het Fonds anderzijds. In de kosten zijn begrepen de directe kosten van het Fonds en de aan het Fonds toegerekende kosten van het Basis Fonds. Niet inbegrepen zijn de kosten van effectentransacties, kosten van toe- en uittreding en interestlasten.

Voor een lopend boekjaar wordt een verwachte kostenratio gepresenteerd. Dit getal is slechts een schatting, gebaseerd op historische gegevens en toekomstige verwachtingen. Toekomstige marktomstandigheden zullen op de uiteindelijke uitkomsten over het lopend boekjaar van invloed zijn.

Kosten voor toe- en uittreden

Naast bovengenoemde doorlopende kosten zijn er kosten die samenhangen met het toe- en uittreden tot het Fonds: de op- of afslag (dat is het vaste percentage waarmee de intrinsieke waarde wordt vermeerderd of verminderd).

Deze op- of afslag dient ter dekking van de door het Fonds te maken kosten die verband houden met de aan respectievelijk verkoop van de onderliggende 'fysieke' beleggingen. Dit om te voorkomen dat zittende participanten door een inkoop of uitgifte worden benadeeld.

De hier bedoelde op- of afslag is opgenomen in de vergoeding voor het toe- en uittreden, die uw levensverzekeringsmaatschappij aan u in rekening brengt. Er is dus geen sprake van het tweemaal in rekening brengen van deze kosten in het kader van uw beleggingsverzekering.

Voor een opgave van de vergoeding die uw levensverzekeringsmaatschappij in rekening brengt, kunt u contact opnemen met uw (toekomstige) levensverzekeringsmaatschappij.

1.6 Verbonden partijen

In het kader van de uitvoering van het beleggingsbeleid van het Fonds en de ING Basis Fondsen kan de beheerder gebruik maken van de diensten van verbonden partijen. Verbonden partijen zijn andere vennootschappen die deel uitmaken van ING Groep N.V. Het betreft hier onder meer het uitvoeren van beleggingstransacties, het bewaren van effecten, het uitzetten en aantrekken van liquide middelen, het in- en uitlenen van effecten en het aangaan van leningen. Deze dienstverlening vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden.

Beleggingstransacties van ING Basis Fondsen met verbonden partijen buiten een effectenbeurs of andere markt in financiële instrumenten om vinden plaats op basis van een onafhankelijke waardebeoordeling. Indien een onafhankelijke waardebeoordeling niet mogelijk is of de beheerder de onafhankelijke waardebeoordeling niet representatief acht, vindt vaststelling van de waarde plaats door de beheerder op basis van objectieve en recente marktinformatie.

1.7 Informatievoorziening en verslaggeving

De beheerder stelt jaarlijks na afloop van het boekjaar van het Fonds (en elk ING Basis Fonds) een jaarverslag op, waarin onder meer de jaarrekening en het verslag van de beheerder zijn opgenomen. Het boekjaar van het Fonds (en elk ING Basis Fonds) is gelijk aan het kalenderjaar.

De financiële verantwoording van de ING Basis Fondsen waarin wordt belegd, maakt onderdeel uit van het jaarverslag van het Fonds. Het jaarverslag van het Fonds wordt gecontroleerd door een accountant.

Indien het ING Basis Fonds belegt in een andere beleggingsinstelling, zal in de financiële verantwoording van het Fonds inzicht worden gegeven in de verslaggeving van die onderliggende beleggingsinstelling in overeenstemming met de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Voor de meest recente (financiële) informatie met betrekking tot het Fonds wordt verwezen naar de website van uw (toekomstige) levensverzekeringsmaatschappij: www.nn.nl, www.rvs.nl, www.ing.nl.

1.8 Klachten

Bij vragen of klachten over uw beleggingsverzekering danwel de participaties in het Fonds kunt u contact opnemen met de levensverzekeringsmaatschappij, waarbij u uw beleggingsverzekering heeft afgesloten danwel van plan bent om uw beleggingsverzekering af te sluiten.

2. Fondsspecifieke informatie

Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds (in deze paragraaf te noemen: 'het Fonds')

2.1 Doelstelling

Het Fonds heeft als doelstelling het bieden van een actief en professioneel beheerde portefeuille van aandelen in vastgoedondernemingen, waarbij wordt gestreefd naar een beter totaalrendement op lange termijn dan de benchmark, de GPR 250 Global Hedged Net Dutch Investors.

2.2 Beleggingsbeleid

Het vermogen van het Fonds wordt, tezamen met het vermogen van soortgelijke fondsen, (hoofdzakelijk) belegd in een fonds voor gemene rekening: 'ING Global Real Estate Basis Fonds' (hierna: het 'Basis Fonds'). Het Fonds hanteert hetzelfde beleggingsbeleid als het Basis Fonds. Het Fonds belegt zijn vermogen in hoofdzaak in (certificaten van) aandelen (daaronder begrepen claims, winst- en oprichtersbewijzen en soortgelijke waardepapieren dan wel opties, warrants ter verkrijging of vervreemding van dergelijke effecten) in vastgoedmaatschappijen c.q. door deelname in vastgoedfondsen, welke met name actief zijn in vastgoedactiviteiten (investering, ontwikkeling en management). Het Fonds heeft de mogelijkheid om de beleggingen zowel direct als indirect - bijvoorbeeld door het aangaan van exposure op de betreffende financiële instrumenten via derivaten of beleggingen in andere beleggingsfondsen - aan te houden. De beleggingen worden over meerdere landen en ondernemingen gespreid. Bij het uitzetten van gelden zal mede gebruik worden gemaakt van cash management diensten van ING Asset Management B.V. Het Fonds belegt in (effecten luidende in) verschillende valuta's. Voor effecten die luiden in een andere valuta dan de euro wordt het valutarisico volledig afgedekt naar de euro. Het beleggen op basis van een specifieke sector - zoals vastgoed - leidt tot een concentratie van beleggingen in deze sector. Het Fonds kan gebruik maken van derivaten zoals opties, futures, warrants, swaps en valutatermijntransacties. Deze kunnen worden toegepast voor het afdekken van risico's, efficiënt portefeuillebeheer en verhoging van het rendement. Bij het gebruik van derivaten wordt ervoor zorg gedragen dat de portefeuille als geheel binnen de beleggingsrestricties blijft.

2.3 Risico's

Aan het beleggen in het Fonds zijn financiële kansen, maar ook financiële risico's verbonden. De belangrijkste risico's van het Fonds worden hieronder beschreven.

- Het risico bestaat dat het door u verwachte rendement op uw belegging zich niet heeft gerealiseerd op het moment dat u uw belegging verkoopt. Daarnaast staat niet vast dat het Fonds zijn doelstelling zal halen. Het rendement van het Fonds is afhankelijk van de waardeontwikkeling van de beleggingen en de directe opbrengsten van deze beleggingen.
- Het Fonds is gevoelig voor waardeverandering van de beleggingen als gevolg van fluctuatie van prijzen in de onroerend goed markten (marktrisico). Daarnaast kunnen ook de prijzen van de individuele aandelen waarin het Fonds belegt, fluctueren. Het Fonds kan gebruikmaken van derivaten zoals omschreven onder 'Beleggingsbeleid'. Deze kunnen worden toegepast voor zowel het afdekken van risico's, efficiënt portefeuillebeheer als verhoging van het rendement. Daarbij kan ook sprake zijn van hefboomwerking, waardoor de gevoeligheid van het Fonds voor marktbevingen wordt vergroot.
- Het beleggen op basis van een specifieke sector - zoals vastgoed - leidt tot concentratie van beleggingen in deze sector. Het Fonds zal daardoor met name gevoelig zijn voor ontwikkelingen binnen die sector.
- Als gevolg van inflatie kan de waarde van de beleggingsopbrengsten worden aangetast.
- Doordat het Fonds in incurante effecten kan beleggen, bestaat het risico dat het Fonds niet de mogelijkheid heeft om financiële middelen vrij te krijgen die nodig kunnen zijn om aan bepaalde verplichtingen te voldoen.
- Het Fonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen van het kapitaal, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelneming en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement.
- De gelden van het Fonds worden gezamenlijk met de gelden van andere cliënten en fondsen uitgezet en belegd waardoor sprake is van vermenging van vermogens. De positie van ieder afzonderlijk fonds (cliënt) wordt separaat geadministreerd.
- Het Fonds is gevoelig voor het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht, omdat de betaling of levering van de financiële instrumenten door een tegenpartij niet, niet op tijd of niet zoals verwacht plaatsvindt.

- Het Fonds loopt het risico van verlies van in bewaring gegeven activa (bewaarnemingrisico) als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de bewaarnemer van die activa.
- Het Fonds heeft de mogelijkheid om tot een maximum van 15% van het fondsvermogen met geleend geld te beleggen of op andere wijze een schuld aan te gaan. Dit percentage is inclusief de aan het Fonds toegerekende schulden van elk Basis Fonds waarin door het Fonds wordt belegd.
- Effecten kunnen worden uitgeleend. Er geldt geen beperking van het percentage van de effecten dat kan worden uitgeleend. Het Fonds loopt door het uitlenen van effecten een afwikkelingsrisico zoals hierboven omschreven.

2.4 Kosten

Vergoedingen en kosten in het Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds	Hoogte van vergoedingen en kosten
Managementvergoeding Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds	Maximaal 0,03% van het totale fondsvermogen van het Nationale-Nederlanden Vastgoed Fonds per einde van de desbetreffende maand
Kostenratio over boekjaar 2010 (inclusief managementvergoeding)	0,41%

2.5 Rendementen

Informatie met betrekking tot de beleggingsresultaten (rendementen) van het Fonds over de voorafgegane, afgesloten boekjaren van het Fonds treft u aan op de website van uw levensverzekeringsmaatschappij in de vorm van een zogenaamde Fund Fact Sheet: www.nn.nl, www.rvs.nl, www.ing.nl.