SYNVEST
Beleggen

BELEG NU IN NEDERLANDS VASTGOED

MAANDELIJKS VOORSCHOTDIVIDEND VAN **6%** OP JAARBASIS

SYNVEST FUND MANAGEMENT BV IS ALS BEHEERDER INGESCHREVEN IN HET REGISTER VAN DE AFM.
VOOR SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND NV IS EEN PROSPECTUS EN EEN ESSENTIËLE-INFORMATIEDOCUMENT OPGESTELD.

WIE IS **SYNVEST?**

SynVest is een beleggingsinstelling opgericht in 2005. Met meer dan € 900 miljoen in beheer, beleggen we voor ruim 14.000 klanten in Nederlands en Duits vastgoed. SynVest heeft al vijf Cashcow Awards gewonnen, een jaarlijkse publiekprijs voor de beste aanbieder van beleggingsproducten in vastgoed.

Onze eenvoudige deelnamemogelijkheden en heldere visie maken onze fondsen toegankelijk voor iedereen. We bieden onze klanten de unieke mogelijkheid om direct in te stappen in een gespreide en zorgvuldig geselecteerde portefeuille.

SYNVEST HEEFT ALS DOEL OM UW VERMOGEN VEILIG TE LATEN GROEIEN

EN ELK JAAR EEN MOOI DIVIDEND UIT TE KEREN

"Wij verwelkomen u graag als belegger bij SynVest in het SynVest Dutch RealEstate Fund. Instappen kan al vanaf € 100 per maand of met een eenmalige inleg van € 2.500. We keren iedere maand een voorschotdividend uit van 6% op jaarbasis."

Martin van Gooswilligen
Algemeen directeur

David van der Wal
Vastgoed directeur

Guido Quispel
Financieel directeur

BELEGGEN BIJ SYNVEST **IN NEDERLANDS VASTGOED**

Wilt u uw vermogen laten groeien? Dan kan het SynVest Dutch RealEstate Fund een weloverwogen keus zijn.

OVERZICHTELIJKE VASTGOEDFONDSEN

Onze vastgoedfondsen zijn overzichtelijk en toegankelijk, zodat u altijd direct een duidelijk beeld heeft van de kansen en risico's. Zo maken wij beleggen interessant voor alle soorten beleggers.

PROFESSIONELE BELEGGINGSORGANISATIE

SynVest heeft sinds de oprichting in 2005 veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van kennis en kunde binnen de eigen organisatie. Het SynVest Dutch RealEstate Fund richt zich op een mix van vastgoed door heel Nederland. De objecten worden zorgvuldig geselecteerd binnen het beleggingsprofiel. Het gaat om panden die ook in de toekomst in een behoefte blijven voorzien, zoals gezondheidscentra, supermarkten, bedrijfspanden en kantoorpanden. Door de verscheidenheid in huurders blijft het beleggingsrisico beheersbaar. Kijk voor onze volledige vastgoedportefeuille op synvest.nl.

KLANTGERICHTE DIENSTVERLENING

SynVest heeft haar beleggers hoog in het vaandel staan. Ons team staat met beide benen op de grond en is haar 14.000 beleggers door de korte communicatielijnen optimaal van dienst. Uw telefoontje wordt altijd persoonlijk beantwoord door een medewerker en die klantvriendelijkheid wordt gewaardeerd. Niet voor niets hebben duizenden beleggers de weg naar SynVest inmiddels gevonden.

SYNVEST
Beleggen

WAAROM BELEGGEN IN HET **SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND?**

ARGUMENTEN VOOR DEELNAME

- Maandelijks voorschotdividend van 6% op jaarbasis
- Deelname kan vanaf € 100 per maand of eenmalig € 2.500
- Mogelijkheid tot uitbreiding of (gedeeltelijke) verkoop van uw belegging
- Gerealiseerd fondsrendement van 6,8% in 2022*
- Mix van vastgoed die in blijvende behoefte voorziet
- Risicospreiding door breed scala vastgoedobjecten, gerenommeerde huurders en geografische spreiding

*Dit betreft het fondsrendement op basis van de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds, zoals verantwoord in de jaarrekening. Dit rendement wordt mede beïnvloed door de mutaties in het eigen vermogen door in- en uitstappen van certificaathouders gedurende het jaar. Het door de certificaathouder te realiseren rendement is afhankelijk van de specifieke situatie van de certificaathouder, namelijk het instapmoment, de handelskoers ten tijde van in- en uitstappen en de uitstapkosten. Het door de certificaathouder gerealiseerde rendement zal om deze reden afwijken van het fondsrendement.

Loop geen onnodig risico.
1 2 3 4 5 6 7
Lager risico
Hoger risico
Lees het essentiële-informatiedocument.
DIT IS EEN VERPLICHTE MEDEDELING

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND **KENMERKEN**

MAANDELIJKS VOORSCHOTDIVIDEND VAN 6% OP JAARBASIS

De kosten en (huur)opbrengsten van een vastgoedfonds zijn redelijk voorspelbaar, waardoor wij iedere maand een voorschotdividend kunnen uitkeren. U kiest zelf of u dit bedrag elke maand op uw rekening wilt ontvangen (bij een minimale belegging van € 5.000) of dat het dividend aan uw belegging wordt toegevoegd en herbelegd. Hierbij profiteert u van een dividend op dividend effect.

GEREALISEERD FONDSRENDEMENT VAN 6,8% IN 2022

Sinds 2020 investeert het SynVest Dutch RealEstate Fund succesvol in diverse vastgoedobjecten met een gerealiseerd fondsrendement van 6,8% in 2022.

Het rendement bestaat bij vastgoed uit twee componenten:

- **Direct rendement:** dit is het resultaat van de huurinkomsten minus de kosten
- **Indirect rendement:** dit komt voort uit waardestijging of -daling van het vastgoed

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

RISICOBEPERKING DOOR EEN MIX VAN VASTGOEDOBJECTEN

- **Buurtwinkelcentra en supermarkten:** Wij richten ons op winkels die voorzien in de eerste levensbehoefte. Deze winkels laten de laatste jaren een waardestijging zien en zijn ook tijdens de coronapandemie bestendig gebleven.
- **Bedrijfspanden:** Deze panden zijn een combinatie van kantoor en opslag met huurders, zoals een groothandel, webwinkel of installatiebedrijf.
- **Kantoren:** Er zijn altijd kantoren nodig, ook als we deels blijven thuiswerken. Belangrijk is een locatie met goede bereikbaarheid voor zowel auto als openbaar vervoer, goede huurprijzen, flexibel in te richten en een goed energielabel.
- **Gezondheidscentra**: Panden met een huisarts, apotheek of fysiotherapeut als huurder.

BEPERKING MARKTRISICO DOOR GEOGRAFISCHE SPREIDING

Bij de aankoop van vastgoed speelt de geografische spreiding een belangrijke rol.
Door vastgoed te kopen verspreid over heel Nederland beperken wij het risico.

MOGELIJKHEID TOT UITBREIDEN OF VERKOOP

Het fonds heeft een open-end structuur. Dit geeft u de mogelijkheid om uw belegging uit te breiden of juist (gedeeltelijk) te verkopen. Er is geen vaste einddatum van het fonds. Om de beleggers van het fonds te beschermen, gelden er bij de verkoop van uw belegging wel een aantal regels. Deze vindt u op pagina 8.

BELEGGEN **ZOALS U WILT**

SynVest maakt beleggen toegankelijk voor iedereen. U bepaalt zelf hoeveel u wilt beleggen.

1. **Met een eenmalige inleg**. U kunt al deelnemen met een eenmalig bedrag vanaf € 2.500.
2. **Met een maandelijks bedrag** vanaf € 100 op voorwaarde dat u na twee jaar tenminste € 2.000 heeft gestort.
3. **Met een combinatie** van een eenmalige inleg en een maandelijks bedrag.

Beleggingen kunt u later altijd uitbreiden.

HIGHLIGHTS UIT DE **VASTGOEDPORTEFEUILLE**

LELYSTAD
WINKELS
2.394 M²
Aangekocht: mei 2021

DELFT
KANTOORGEBOUW
6.471 M²
Aangekocht: januari 2022

GORINCHEM
WINKELCENTRUM
3.482 M²
Aangekocht: juli 2020

LEEK
SUPERMARKT
1.150 M²
Aangekocht: juni 2020

AMERSFOORT
WINKELCENTRUM
5.500 M²
Aangekocht: oktober 2021

DOETINCHEM
WINKELS
16.300 M²
Aangekocht: juni 2022

RISICO'S
EN KOSTEN

RISICO'S

Vastgoed is een langetermijnbelegging waarmee u goede rendementen kunt behalen. Tegelijkertijd brengt beleggen risico's met zich mee. Wij lichten graag toe om welke risico's het zoal gaat.

Risico waardevermindering certificaten en rendementsrisico

De waarde van en het rendement op de certificaten is grotendeels afhankelijk van de waarde van de vastgoedobjecten in de portefeuille. Jaarlijks wordt de waarde bepaald door een onafhankelijk taxateur. De waarde van vastgoed kan dalen. Daarnaast kan rendement daarop tegenvallen (bijvoorbeeld omdat een huurder de huur niet kan betalen).

Hefboom- en renterisico

Het financieringsbeleid van het fonds is erop gericht de beleggingen bij aankoop met ongeveer 60% vreemd vermogen (leningen) te financieren. Het fonds kent daarom een hefboom, waardoor de waardeveranderingen van de portefeuille versterkt worden gereflecteerd in de waarde van de certificaten. Vanwege deze leningen is het fonds ook rente verschuldigd. Wanneer de rentelasten hoger zijn de resultaten van de portefeuille ontstaat een negatieve hefboom.

Marktrisico

De waardeontwikkeling en rentabiliteit van het vastgoed worden bepaald door het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen. Om het marktrisico te beperken kopen wij verschillende soorten vastgoed aan verspreid over heel Nederland met veel verschillende soorten huurders.

Koersrisico

De handelskoers van de certificaten wordt maandelijks achteraf vastgesteld. Het is daarom vooraf niet bekend tegen welke handelskoers een aan- en verkooptransactie plaatsvindt.

Liquiditeitsrisico

Het fonds moet voldoende financiële middelen hebben om aan bepaalde verplichtingen te kunnen voldoen. Het liquiditeitsrisico beperken wij door een reserve aan te houden die wordt belegd in direct opeisbare en rentedragende tegoeden. Elke maand beoordelen wij met een liquiditeitsprognose of die reserve nog voldoende is.

Verhandelbaarheid certificaten

Het fonds koopt maandelijks certificaten in volgens de inkoopregeling. De termijn waarbinnen de certificaten worden ingekocht is afhankelijk van de omvang van de inkooporder. Er geldt een maximum van 5% van het aan het begin van het jaar uitstaande certificaten. Een certificaathouder dient er daarom rekening mee te houden dat het fonds voor een langere periode de aangeboden certificaten niet geheel kan inkopen. De certificaten kunnen altijd worden overgedragen aan een andere belegger.

Verhuur- en leegstandrisico

Er kan tijdelijk leegstand ontstaan als een huurder het contract niet verlengt of failliet gaat. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken, doen wij uitgebreid onderzoek naar de solvabiliteit van de huurders. Ook spreiden wij het risico door contracten aan te gaan met huurders uit verschillende sectoren.

KOSTEN

Alle kosten worden verwerkt in het fondsrendement, het gaat om:

Aankoopkosten

Dit zijn eenmalige kosten die bij de aankoop van vastgoed gemaakt worden. Zoals notariskosten en overdrachtsbelasting (10,4%). In totaal gaat het om ongeveer 13% van de aankoopprijs.

Beheerkosten en andere administratie- of exploitatiekosten

Dit zijn jaarlijkse kosten voor onder meer het beheer, onderhoud en de verzekering van de objecten. Deze kosten zijn begroot op 7,3% van de huurinkomsten per jaar.

- De fee voor het beheer van het fonds bedraagt 0,95% van het fondsvermogen per maand
- De bestuurders van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen ontvangen een vaste vergoeding van € 7.500 per jaar
- Kosten voor de AFM, accountant en administratie van het fonds bedragen ongeveer 2,5% van de huurinkomsten per jaar.

Variabele vergoeding

De mogelijke variabele vergoeding is 20% over het meerdere van 6% fondsrendement.

Emissiekosten

Het fonds berekent geen emissiekosten.

VOORSCHOTDIVIDEND

Het bedrag wordt maandelijks aan uw belegging toegevoegd. Wanneer uw inleg meer dan € 5.000 bedraagt, kunt u kiezen om het bedrag maandelijks te laten uitkeren.

LEEUWARDEN

UITSTAPPEN

Beleggen in vastgoed doet u voor de lange termijn. Toch is het mogelijk om tussentijds uit het SynVest Dutch RealEstate Fund te stappen.
Wel zijn hieraan bepaalde voorwaarden verbonden om het fonds en andere beleggers te beschermen:

Uitstapkosten

De uitstapkosten komen volledig ten goede aan het fonds en dus aan de achterblijvende belegger:

- de kosten bij verkoop binnen één jaar bedragen 9%;
- binnen twee jaar 7%;
- binnen drie jaar 5%;
- daarna zijn de kosten 2,5% van de dan geldende waarde van uw belegging;
- kosten bij verkoop na overlijden zijn altijd 2,5%.

Uitstaptermijn

De uitstaptermijn bij verkoop:

- € 100.000 of minder: 3 kalendermaanden;
- € 100.001 - € 500.000: 6 kalendermaanden;
- € 500.001 of meer: 12 kalendermaanden.

Meer informatie en uitleg over de kosten en risico's vindt u in het Prospectus.

AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN (AFM)

De beheerder van het fonds, SynVest Fund Management BV, heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat ingeschreven in het door de AFM bijgehouden register als bedoeld in 1:107 Wft. Voor de belegger die participeert betekent dat:

- Alle beleidsbepalende personen binnen de organisatie op betrouwbaarheid en geschiktheid door de AFM zijn getoetst;
- de AFM is geïnformeerd over het prospectus en de structuur van het fonds;
- het fonds haar jaarcijfers en halfjaarcijfers aan de AFM verstrekt; en
- er op toegezien wordt dat het fonds haar belegger op integere wijze informeert.

ALTERNATIVE INVESTMENT FUND MANAGERS DIRECTIVE (AIFMD)

Het fonds heeft conform AIFMD een bewaarder aangesteld. De bewaarder heeft een aantal belangrijke taken die de belegger moet beschermen, zoals:

- eigendomsverificatie: controleren of de panden ook daadwerkelijk eigendom zijn van het fonds;
- controle of investeringen passen binnen het beleggingsbeleid dat in het prospectus is vastgelegd;
- dagelijks monitoren van alle geldstromen; en
- controle juiste vaststelling intrinsieke waarde van de certificaten.

SYNVEST
Beleggen

SYNVEST DUTCH **REALESTATE FUND**

Belangrijke punten uit het Prospectus

DOELSTELLING FONDS

Het SynVest Dutch RealEstate Fund heeft als doel om een zo hoog mogelijk rendement uit de exploitatie van vastgoed te realiseren, waarbij gebruik wordt gemaakt van (externe) geldleningen. Het fonds streeft winstoptimalisatie na met beperking van risico's door:

- een selectief aankoopbeleid van het vastgoed;
- een evenwichtige en gespreide samenstelling van de vastgoedportefeuille;
- een zorgvuldig en voorzichtig financieringsbeleid;
- actief en professioneel vastgoedbeheer;
- het aanhouden van een liquiditeitsreserve; en
- een lage kostenstructuur.

AANKOOPBELEID VASTGOED

De portefeuille is samengesteld uit Nederlands commercieel vastgoed met zowel een geografische als functionele spreiding. De gevolgen van een eventuele economische achteruitgang van een bepaalde regio of economische sector worden zodoende beperkt. Er wordt belegd in o.a. winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Voor de selectie van vastgoed en de huurders hanteren wij strenge kwaliteitseisen:

- locatie van het vastgoed;
- kwaliteit en leeftijd van het vastgoed;
- gebruiksfunctie;
- looptijd huurovereenkomst; en
- risicobeperking en -spreiding.

SAMENSTELLING VASTGOEDPORTEFEUILLE

SynVest toetst continu de optimale samenstelling van de vastgoedportefeuille aan de hand van de ontwikkelingen in de markt. De vastgoedportefeuille bestaat in principe uit:

- supermarkten en winkelcentra met winkels voor de eerste levensbehoefte;
- kantoren;
- bedrijfsruimten (bijvoorbeeld: distributie en logistiek); en
- zorgcentra.

De vastgoedportefeuille bestaat uit vastgoed verspreid over heel Nederland. Een actueel overzicht staat op synvest.nl.

VASTGOEDBEHEER

Het dagelijks beheer vormt een belangrijk aspect bij het maximaliseren van het rendement van de vastgoedportefeuille. Door goed en effectief beheer van het vastgoed beheersen wij leegstand en wordt de waardeontwikkeling van de vastgoedobjecten positief beïnvloed. Het beheer is toegespitst op:

- kosteneffectiviteit;
- maximalisatie van de huurinkomsten;
- hoge tevredenheid onder de huurders;
- een goede waardeontwikkeling van het vastgoed; en
- degelijk onderhoud.

OPEN-END FONDS

Het fonds heeft een open-end structuur. Dit geeft u de mogelijkheid om uw belegging uit te breiden of juist (een deel) te verkopen. Er is geen vaste einddatum van het fonds. De inkoop van certificaten door het fonds van bestaande beleggers, is beperkt tot jaarlijks maximaal 5% van de aan het begin van het jaar uitstaande certificaten. Dit kan betekenen dat de belegger niet kan uittreden op het gewenste moment als in dat jaar al 5% van de certificaten is ingekocht. Door deze inkoopbeperking is het mogelijk dat een certificaathouder voor een langere periode de certificaten niet (volledig) aan het fonds kan verkopen.

CERTIFICATEN

Beleggers participeren in het fonds met certificaten van aandelen. Deelcertificaten maken het mogelijk om fracties van certificaten toe te kennen.

DIVIDENDBELEID

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de voorschotdividenduitkering. Wij streven ernaar het voorschotdividend zodanig vast te stellen dat dit over een langere periode constant kan blijven. Door de voorspelbaarheid van inkomsten en uitgaven bij vastgoed is dit goed mogelijk. De hoogte van het voorschotdividend is afhankelijk van het behaalde resultaat van het fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. De resultaten zijn onderworpen aan belastingen.

De belegging kan tot financieel verlies leiden, omdat er geen kapitaalgarantie is verstrekt.

Het volledige Prospectus is te vinden op synvest.nl/downloads.

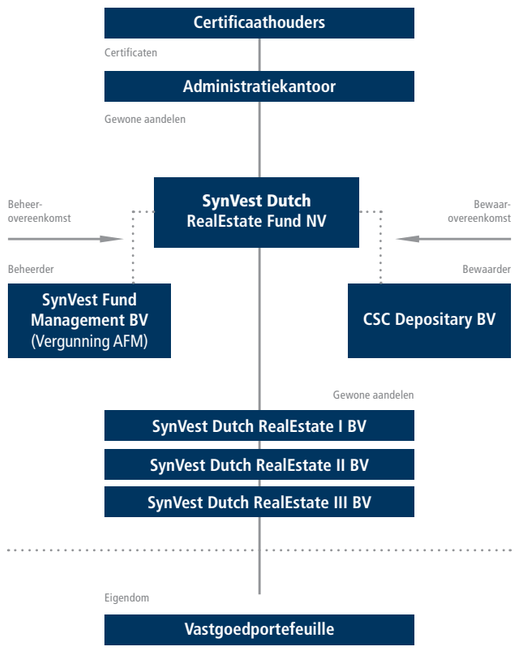
VASTSTELLING KOERS

De koers wordt maandelijks vastgesteld aan de hand van de intrinsieke waarde (bezittingen min de schulden). Om de koers stabiel te houden, hanteren wij bij het vaststellen van de handelskoers een marge van 2,5% boven of onder de intrinsieke waarde vermeerderd met de fundingprovisie. De huidige koers kunt u vinden in de factsheet. Deze is te vinden op synvest.nl/downloads.

DIVIDENDBELASTING

Het fonds houdt 15% dividendbelasting in op de maandelijkse voorschotuitkeringen. Dit is wettelijk verplicht. Nederlandse deelnemers kunnen dit bedrag geheel verrekenen met de verschuldigde inkomsten- of vennootschapsbelasting.

JURIDISCHE STRUCTUUR VAN HET FONDS



START MET BELEGGEN IN NEDERLANDS VASTGOED

1. Ga naar **synvest.nl** en klik op klant worden.
2. Kies hoeveel u eenmalig of maandelijks wilt inleggen, allebei kan ook.
3. Uw belegging start per de eerste van de volgende maand.
4. Volg uw belegging online via 'mijnSynVest'.

U kunt ook klant worden via het deelnameformulier. Deze kunt u downloaden op synvest.nl of kosteloos bij ons aanvragen.

Heeft u vragen? **Bel 020 - 23 51 490**

SYNVEST FUND MANAGEMENT BV
Paasheuvelweg 20
1105 BJ Amsterdam
T 020 - 23 51 490

info@synvest.nl | synvest.nl

SYNVEST
Beleggen

SynVest Fund Management BV staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank. SynVest is als AIFMD-beheerder geregistreerd in het register van de AFM.

Dit is een promotionele uitgave.
Raadpleeg het Prospectus en het Essentiële-Informatiedocument voordat u een beslissing neemt. Dit kan via: SynVest.nl/downloads.

Met beleggen kunnen goede rendementen worden behaald, maar er zijn ook risico's aan verbonden. Hoe hoger het te verwachten rendement, hoe hoger vaak ook het risico. De belegger dient zich hiervan bewust te zijn. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen, in het ergste geval kan de inleg tenietgaan. Het is van belang dat de belegger zich al dan niet met behulp van een financieel adviseur een goed en gefundeerd oordeel vormt: laat u zich goed informeren en lees het Prospectus het Essentiële-Informatiedocument van SynVest Dutch RealEstate Fund NV voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd worden en/of openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Druk- en zetfouten voorbehouden.

SDREF202303