Loop geen onnodig risico.

1 2 3 4 5 6 7

Lager risico — Hoger risico

risicometer

Lees het essentiële-informatiedocument.

DIT IS EEN VERPLICHTE MEDEDELING

BELEG NU IN DUITS VASTGOED

MAANDELIJKS VOORSCHOTDIVIDEND VAN **5%**
OP JAARBASIS

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

WIE IS SYNVEST?

SynVest is een beleggingsinstelling opgericht in 2005. Met meer dan € 850 miljoen in beheer, beleggen we voor ruim 14.000 klanten in Duits en Nederlands vastgoed. SynVest heeft vijf Cashcow Awards gewonnen, een jaarlijkse prijs voor de beste aanbieder van beleggingsproducten in vastgoed. Onze heldere beleggingsvisie en eenvoudige deelnamemogelijkheden maken onze fondsen toegankelijk en succesvol. We bieden onze klanten een unieke mogelijkheid direct te beleggen in een gespreide 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 Duits vastgoedfonds.
Instappen kan al vanaf € 100 per maand of € 2.500 eenmalig.
En we keren elke maand een voorschotdividend uit van 5% op jaarbasis."

Martin van Gooswilligen
Algemeen directeur

David van der Wal
Vastgoed directeur

Guido Quispel
Financieel directeur

BELEGGEN BIJ SYNVEST **IN VASTGOED**

Waar beleggen overzichtelijk en toegankelijk is voor iedereen

OVERZICHTELIJK EN TOEGANKELIJK

Wilt u uw vermogen laten groeien? Dan kan het SynVest German RealEstate Fund een weloverwogen keus zijn. De vastgoedfondsen van SynVest zijn overzichtelijk en toegankelijk. Beleggers hebben direct een duidelijk beeld van hun kansen en risico's. Zo maakt SynVest beleggen interessant voor alle soorten beleggers.

PROFESSIONELE VASTGOED-BELEGGINGSORGANISATIE

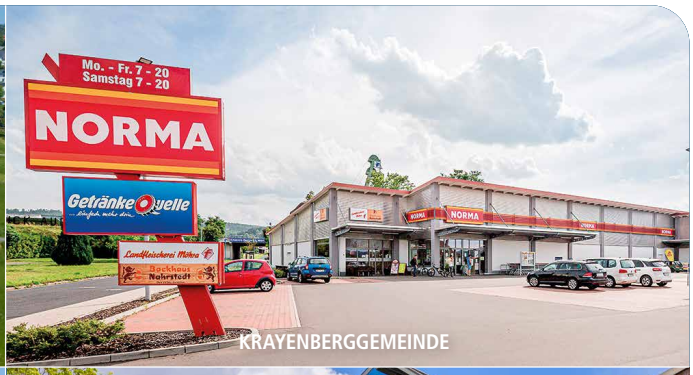
SynVest heeft sinds de oprichting in 2005 veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van kennis en kunde binnen de eigen organisatie. Het SynVest German RealEstate Fund richt zich op een mix van vastgoed door heel Duitsland. De objecten worden zorgvuldig geselecteerd binnen het beleggingsprofiel. Het gaat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

KLANTGERICHTE DIENSTVERLENING

SynVest heeft haar beleggers hoog in het vaandel staan. Het professionele team staat met beide benen op de grond en kan door de korte communicatielijnen de 14.000 beleggers optimaal van dienst zijn. 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.

WAAROM BELEGGEN IN HET SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND?

BISCHOFFEN



KRAYENBERGGEMEINDE

NEUKLOSTER

BORKEN

ARGUMENTEN VOOR DEELNAME

- Maandelijks voorschotdividend van 5% op jaarbasis
- Deelname vanaf € 100 per maand of € 2.500 eenmalig
- Mogelijkheid uw belegging uit te breiden of juist gedeeltelijk of geheel te verkopen
- Gemiddeld jaarrendement van 7% sinds oprichting*
- Mix van vastgoed die in blijvende behoefte voorziet
- Beperking van risico door breed scala aan 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 derhalve afwijken van het fondsrendement.

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND **KENMERKEN**

MAANDELIJKS 5% VOORSCHOTDIVIDEND OP JAARBASIS

De kosten en (huur)opbrengsten van een vastgoedfonds zijn redelijk voorspelbaar. Hierdoor kunnen wij elke maand een voorschotdividend uitkeren. U kunt kiezen: u ontvangt dit bedrag elke maand op uw rekening (bij een minimale belegging van € 5.000). Of het bedrag wordt aan uw belegging toegevoegd en herbelegd. Hierbij profiteert u van een dividend op dividend effect.

GEMIDDELD JAARRENDEMENT VAN 7% SINDS OPRICHTING

Sinds 2011 investeert het SynVest German RealEstate Fund succesvol in winkels en woningen in Duitsland, met een gemiddeld jaarrendement van 7% sinds oprichting. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

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.

BEPERKING VAN RISICO DOOR EEN MIX VAN VASTGOED

Wij kiezen voor een mix van vastgoed in plaatsen rondom grote Duitse steden. Niet in de trendgevoelige en dure stadskernen, maar voor degelijke panden in de plaatsen daaromheen. Veel van onze huurders hebben winkels die voorzien in de zogenaamde primaire levensbehoeften. Het zijn grote supermarkten, bakkerijen en ook discountwinkels. Ook in mindere tijden wordt daar gewoon gewinkeld voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast hebben wij woningen in onze vastgoedportefeuille. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot. Zeker in Duitsland waar veel minder mensen een koophuis hebben, dan in bijvoorbeeld Nederland.

BEPERKING MARKTRISICO DOOR GEOGRAFISCHE SPREIDING

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

MOGELIJKHEID OM UW BELEGGING UIT TE BREIDEN EN TE VERKOPEN

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. 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. Voorwaarde is 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**

WILHELMSHAVEN

Bismarckstraße 247-249
Supermarkt met
apotheek

GEESTLAND-LANGEN

Debstedter Straße 5-7,
Winkelcentrum met
supermarkt, drogist
en woningen

BREMEN

Lindenhofstraße 1
Supermarkt en drogist

BONN

Ellesdorfer Straße / Honnefer Straße
Supermarkt met woningen

WOLGAST

Ostrowskistraße 1
Wooncomplex met supermarkt, winkels en artsenpraktijk

1e aankoop in het fonds

TETEROW

Fischersteig 13-29
Supermarkt, drogist en winkels

ROSTOCK

Hinrichsdorfer Strasse 7B
Supermarkt

STENDAL

Breite Straße 9, Vogelstraße 20
Drogist, kantoor en woningen

100e aankoop in het fonds

RISICO'S EN KOSTEN

RISICO'S

Vastgoed is een langetermijnbelegging waarmee u goede rendementen kunt behalen. Tegelijkertijd brengt beleggen risico's met zich mee. Om welke risico's gaat het zoal?

Risico waardevermindering certificaten en rendementsrisico

De waarde van en het rendement op de certificaten is afhankelijk van de waarde van de vastgoedobjecten in de portefeuille en het rendement daarop. 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 circa 70% vreemd vermogen (leningen) te financieren. Het fonds kent derhalve 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 Duitsland.

Koersrisico

De handelskoers van de certificaten wordt maandelijks achteraf vastgesteld. Het is derhalve vooraf niet bekend tegen welke handelskoers een inkooptransactie 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 stresstest en liquiditeitsprognoses of die reserve nog voldoende is.

Verhandelbaarheid certificaten

Het fonds koopt maandelijks certificaten in conform 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 ook 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. In totaal gaat het om circa 10% van de aankoopprijs.

Beheerkosten

Dit zijn jaarlijkse kosten voor onder meer het beheer, onderhoud en de verzekering van de objecten. Deze kosten zijn begroot op 8% van de huurinkomsten per jaar.

Assetmanagement en algemene fondskosten

- De fee voor het beheer van het fonds bedraagt 0,1% van het fondsvermogen per maand.
- De bestuurders van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen ontvangen een vaste vergoeding van € 8.000 per jaar.
- Kosten voor de AFM, accountant en administratie van het fonds bedragen circa 2,5% van de huurinkomsten per jaar.
- De mogelijke 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.

BREMEN

UITSTAPPEN

Beleggen in vastgoed doet u voor de lange termijn. Toch is het mogelijk om tussentijds uit het SynVest German 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 risico's en kosten 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;
- De beheerder haar jaarcijfers en halfjaarcijfers aan de AFM verstrekt;
- Het fonds informeert haar beleggers op integere wijze.

ALTERNATIVE INVESTMENT FUND MANAGERS DIRECTIVE (AIFMD)

Het fonds heeft conform de 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.
- Controle juiste vaststelling intrinsieke waarde van de certificaten.

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND

Belangrijke punten uit het prospectus

DOELSTELLING FONDS

Het SynVest German RealEstate Fund heeft als doel om een zo hoog mogelijke 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 Duits commercieel en residentieel 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, bedrijfsruimten en (zorg)woningen. 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;
- track record huurder(s); 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:

- winkels en winkelcentra;
- (zorg)woningen;
- supermarkten en drogisterijen;
- bedrijfsruimten.

De vastgoedportefeuille bestaat uit vastgoed verspreid over heel Duitsland. 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 voorschotdividend-uitkering. 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.

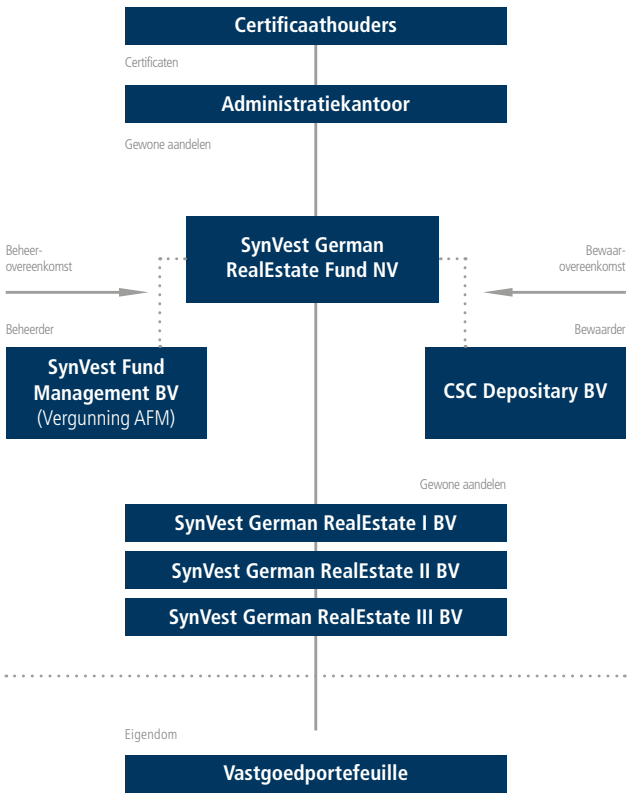
VASTSTELLING KOERS

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.

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

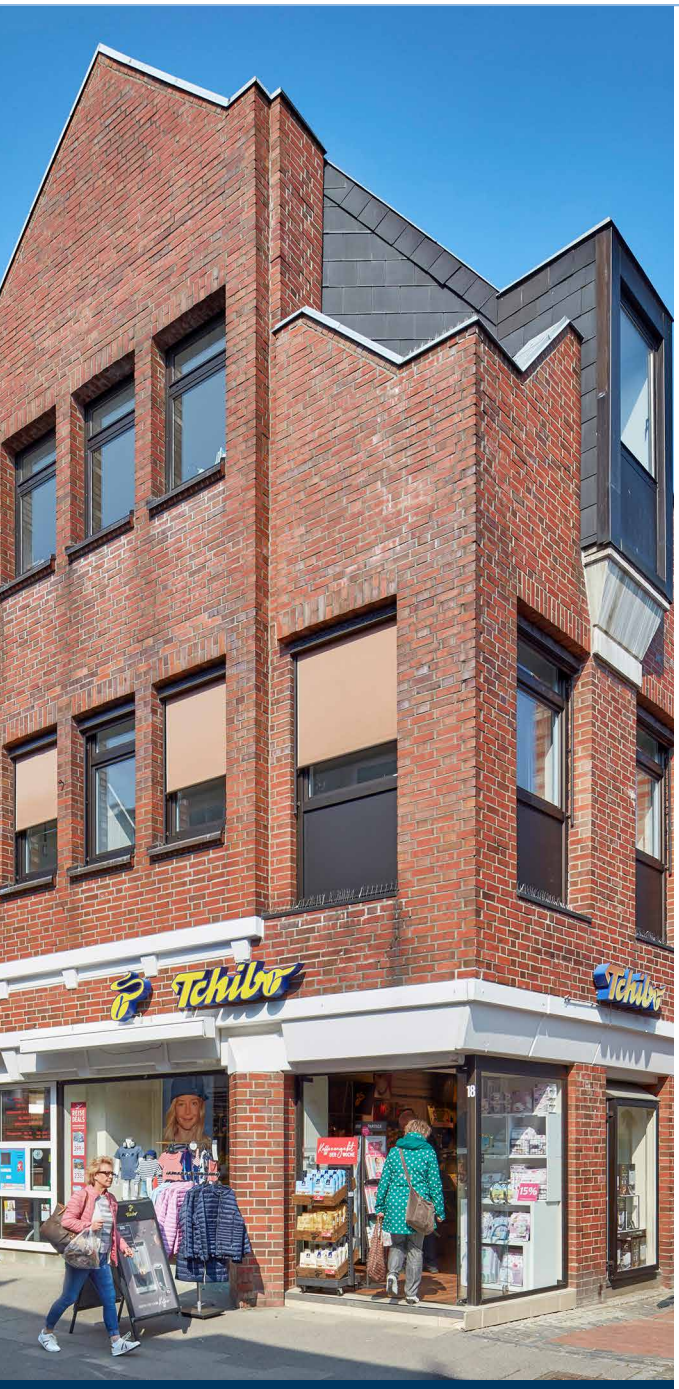


START MET BELEGGEN IN DUITS VASTGOED

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'.**

Heeft u vragen? Bel 020 - 23 51 490

U kunt ook klant worden middels het deelnameformulier. Deze kunt u downloaden op de website of kosteloos bij ons aanvragen.



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 het Essentiele-Informatiedocument voordat u een beslissing neemt dit kan via: synvest.nl/downloads.

Druk- en zetfouten voorbehouden.

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 Essentiele-Informatiedocument van SynVest German 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.

SGREF 202301