

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie 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

SynVest German RealEstate Fund N.V. (het "Fonds"), NL0011821350

SynVest Fund Management B.V. (de "Beheerder"), <https://synvest.nl/>

Bel +31 (0)202351490 voor meer informatie.

Stichting Autoriteit Financiële Markten (de "AFM") is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Aan de Beheerder is in Nederland vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de AFM. Dit document is opgesteld op 21 augustus 2026. Het Fonds kwalificeert als een alternatieve beleggingsinstelling (*abi*).

WAARSCHUWING: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor product?

Soort

Het Fonds is een naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal. U kunt in het Fonds deelnemen middels certificaten van de deelneming die Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen houdt als aandeelhouder van het Fonds. De bewaarder van het Fonds is IQ EQ Depositary B.V.

Looptijd

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en zal blijven bestaan tot de beëindiging van het Fonds in overeenstemming met de fondsvoorwaarden. Het Fonds zal in haar geheel worden ontbonden bij een daartoe strekkend (eenzijdig) besluit van de Beheerder.

Doelstelling

Het Fonds heeft als primaire doelstelling om, met inachtneming van de fondsvoorwaarden, de door de certificaathouder gestorte bedragen te beleggen in een gespreide portefeuille met Duits vastgoed, teneinde een stabiel positief beleggingsrendement te behalen en het behaalde rendement zo spoedig mogelijk aan de certificaathouders uit te keren. De uitvoering van de in het prospectus van het Fonds (het "Prospectus") omschreven beleggingsbeleid staat ter discretie van de Beheerder. Het Fonds streeft maandelijks stabiele (interim) dividend na. Bij een deelname van minimaal EUR 5.000 kan de Certificaathouder opteren voor dividend in cash, in Euro.

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit winkels, kantoren, bedrijfsruimten en (zorg)woningen. Het Fonds kent een hefboomwerking. Het vastgoed wordt gefinancierd met de uitgifte van certificaten (eigen vermogen) en leningen (vreemd vermogen). Er wordt met maximaal 70% vreemd vermogen gefinancierd. Indien de rentelasten van de leningen hoger zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de belegger is in dat geval lager.

De voornaamste factoren die de hoogte van het rendement van het Fonds bepalen zijn de verhuuropbrengsten en waardeveranderingen van het vastgoed verminderd met rentelasten, afschrijvingen, aan- en verkoopkosten, exploitatiekosten en fondskosten. De intrinsieke waarde van het Fonds en de certificaten wordt maandelijks per de eerste dag van de maand vastgesteld. Vastgoedbeleggingen in de portefeuille worden gewaardeerd tegen marktwaarde vermeerderd met de nog af te schrijven aankoopkosten. Aankoopkosten worden gedurende 10 jaar afgeschreven. De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de reële waardering van de belegging. Onder reële waarde wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, onafhankelijke partijen die een transactie willen doen.

De certificaten kunnen maandelijks ter inkoop worden aangeboden. Het Fonds houdt in dit kader een minimale liquiditeitsreserve aan van minimaal 5% van het eigen vermogen. De liquiditeiten worden aangehouden in onder meer banktegoeden en liquide beleggingen. De investeringen van het Fonds hebben een illiquide karakter.

Retailbeleggersdoelgroep

Het Fonds is bedoeld voor de Nederlandse belegger die voor de lange termijn (meer dan drie jaar) wil beleggen in een gespreide portefeuille met Nederlands vastgoed. Omdat het mogelijk is dat de belegger voor een langere periode, bijvoorbeeld langer dan tien jaar, niet kan uitstappen of dat zijn gehele inleg verloren gaat, is dit Fonds alleen geschikt voor die belegger welke deze risico's kan dragen. Het Fonds is alleen geschikt voor beleggers welke zelfstandig in staat zijn om op basis van de fondsdocumentatie een weloverwogen beslissing te nemen of zich laat adviseren door een ter zake kundig adviseur. De minimale deelnamesom per belegger bedraagt bij een eenmalige storting EUR 2.500 en bij een periodieke inleg EUR 100 per maand, waarbij na twee jaar minimaal een bedrag van EUR 2.000 dient te zijn opgebouwd.

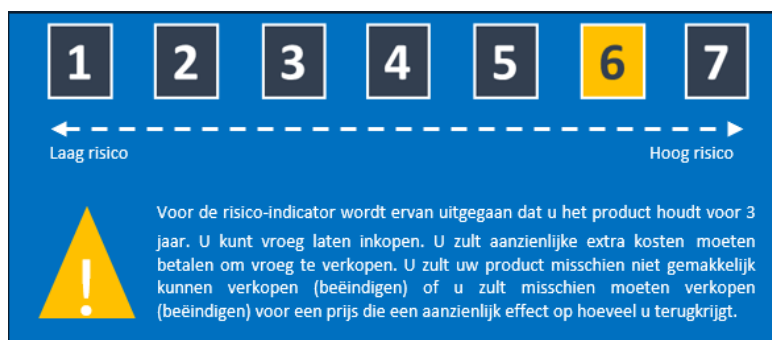
Overige informatie

Verdere informatie over het Fonds, kopieën van het Prospectus en/of het meest recente jaarverslag van het Fonds kunnen worden verkregen op <https://www.synvest.nl/downloads>. Deze documenten zijn beschikbaar in het Nederlands en kunnen kosteloos worden verkregen. Andere praktische informatie, waaronder de meest recente handelskoers van een certificaat en de intrinsieke waarde van het Fonds, kunnen tevens worden geraadpleegd op <https://www.synvest.nl/downloads>.

Essentiële-informatiedocument

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Samenvattende Risico-Indicator (SRI)



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 wij u niet kunnen betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet beschermd is tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. Als wij u niet kunnen betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

Prestatie scenario's

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannames. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		3 jaar	
Voorbeeld belegging:		10.000 EUR	
Scenario's		Als u uitstapt na:	
		1 jaar	3 jaar
Minimaal	Er is geen minimaal gegarandeerd rendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Ongunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.835 EUR	8.359 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	- 11,7 %	- 5,5 %
Gematigd	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	9.765 EUR	11.287 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	- 2,3%	4,3 %
Gunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.230 EUR	12.977 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	2,3 %	9,9 %

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 persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als de Beheerder niet kan uitbetalen?

U kunt financieel verlies lijden als gevolg van wanbetaling van de Beheerder of het Fonds. Dit verlies is niet gedekt door een compensatie- of waarborgregeling voor beleggers.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt, hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes.

We gaan er van uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario; en
- EUR 10.000 wordt belegd.

Essentiële-informatiedocument

Als u uitstapt na:

	1 jaar	3 jaar
Totale kosten	2.500 EUR	5.857 EUR
Effect van de kosten per jaar(*)	25 %	18,4 %

* Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt na de aanbevolen periode van bezit, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 23,4 % vóór de kosten en 5 % na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		
Instapkosten	Er zijn geen instapkosten.	0 EUR of 0 %
Uitstapkosten	De uitstapkosten worden berekend over de waarde van de door u verkochte certificaten. De uitstapkosten bedragen in het eerste jaar van bezit 9%, in het tweede jaar 7%, het derde jaar 5% en na het derde jaar (i.e., de minimale aanbevolen periode van bezit) 2,5%.	753 EUR of 7,53 %
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie- of fondskosten	15,8 % van de waarde van uw belegging per jaar. Dit zijn <i>alle</i> kosten waaronder onderhoud van het vastgoed, rentelasten en fondskosten met uitzondering van de transactiekosten van aan- en verkoop van vastgoed en de variabele vergoeding. Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar.	1.580 EUR of 15,8 %
Transactiekosten	1,67 % van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen van het product kopen en verkopen. Deze kosten betreffen onder meer belastingen, selectie en acquisitiekosten en due-diligence kosten. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel we kopen en verkopen. Dit is een schatting op basis van de feitelijke kosten van de afgelopen drie jaar.	167 EUR of 1,67 %
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatie-vergoedingen	De beheerder brengt een variabele vergoeding in rekening wanneer het fondsrendement meer dan 6% bedraagt. De vergoeding bedraagt 20% van het resultaat (voor de variabele vergoeding) dat boven het fondsrendement van 6% uitgaat. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang de prestaties van uw belegging. De geaggregeerde kostenraming hierboven omvat het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar.	0 EUR of 0 %

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

Aanbevolen minimumperiode van bezit: 3 jaar

De aanbevolen periode van bezit is minimaal 3 jaar. U kunt eerder dan de aanbevolen periode van bezit uitstappen maar dan gelden hogere uitstapkosten. Certificaten worden maandelijks ingekocht. Er gelden uitvoertermijnen van minimaal 3 maanden afhankelijk van de omvang van de inkooporder waarbinnen de inkooporders worden verwerkt. Er geldt een inkoopbeperking van maximaal 5% van het aantal uitstaande certificaten aan het begin van het boekjaar. Hierdoor is het mogelijk dat certificathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan 10 jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u een klacht heeft over het Fonds, over het gedrag van de Beheerder of over het gedrag van een persoon die over het Fonds advies geeft of het product verkoopt, kunt u deze schriftelijk indienen bij de Beheerder. De klachtenprocedure kunt u vinden via de volgende link: <https://synvest.nl/uploads/files/klachtenprocedure.pdf>. U kunt uw klacht indienen via e-mail (info@synvest.nl) of per post (Paasheuvelweg 20E, 1105 BJ Amsterdam). De Beheerder is aangesloten bij het Klachten Instituut Financiële Dienstverlening ("KiFiD"). Indien u niet tevreden bent met de reactie op uw klacht, dan kunt u uw klacht bij het KiFiD voorleggen. Kijk voor meer informatie over het KiFiD op www.kifid.nl.

Andere nuttige informatie

De Beheerder stelt op uw verzoek meer gedetailleerde informatie over het Fonds beschikbaar, zoals het Prospectus en het op de website van de beheerder gepubliceerde factsheet van het Fonds (het "Factsheet"). Het Prospectus en de Factsheet zijn beschikbaar op <https://synvest.nl/downloadcentrum>. Indien u meer gedetailleerde informatie over het Fonds wilt ontvangen, kunt u hiertoe een verzoek indienen per adres Beheerder (Paasheuvelweg 20E, 1105 BJ Amsterdam) of via e-mail (info@synvest.nl).