

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke 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 Dutch RealEstate Fund N.V. (het "Fonds"), NL0014157851

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

Bel +31 (0)202351490 voor meer informatie.

De Stichting Autoriteit Financiële Markten 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 Stichting Autoriteit Financiële Markten.

30 januari 2024

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

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. (het Fonds) is een naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal. U kunt in het Fonds deelnemen middels certificaten. Certificaten zijn gewone aandelen in de SynVest Dutch RealEstate N.V. welke worden gecertificeerd door Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen. De bewaarder van het Fonds is IQ EQ Depository B.V..

Looptijd

Vanwege de hoge aan- en verkoopkosten van het vastgoed, waaronder de overdrachtsbelasting bij aankoop, bedraagt de aanbevolen minimale periode van bezit van dit product drie (3) jaar. Het Fonds kent geen maximale looptijd. Het Fonds kan op initiatief van de Beheerder worden ontbonden.

Doelstelling

Het doel van het Fonds is om, met inachtneming van de fondsvoorwaarden, de door de certificaathouder gestorte bedragen te beleggen in een gespreide portefeuille met Nederlands 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 omschreven beleggingsbeleid staat ter discretie van de beheerder. Het Fonds streeft een maandelijks stabiel voorschotdividend na.

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 60% vreemd vermogen gefinancierd.

De resultaten van het Fonds bestaan uit verhuuropbrengsten en waardeveranderingen van het vastgoed verminderd met rentelasten, afschrijvingen, aan- verkoopkosten, exploitatiekosten en fondskosten.

De certificaten kunnen maandelijks ter inkoop worden aangeboden. Het Fonds houdt in dit kader een minimale liquiditeitsreserve aan van minimaal tweeënhalf procent (2,5%) van het eigen vermogen. De liquiditeiten worden aangehouden in onder meer banktegoeden en liquide beleggingen.

De minimale deelnamesom bedraagt EUR 2.500.

Retailbeleggers-doelgroep

Het Fonds is bedoeld voor de belegger die voor de lange termijn (meer dan drie (3) jaar) wil beleggen in een gespreide portefeuille met Nederlands vastgoed. Deze belegger waardeert een stabiel maandelijks voorshotdividend. Omdat het mogelijk is dat de belegger voor een langere periode, bijvoorbeeld langer dan tien (10) 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 voorts alleen geschikt voor die belegger welke zelfstandig in staat is om op basis van de ter beschikking gestelde documentatie een weloverwogen beslissing te nemen of zich laat adviseren door een ter zake kundig adviseur.

Vindplaats (praktische) informatie

Praktische informatie waaronder de factsheet met de meest recente handelskoers en de intrinsieke waarde, het prospectus alsook de (half)jaarverslagen kunnen worden geraadpleegd op <https://www.synvest.nl/downloads>.

Essentiële-informatiedocument

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

Risico Indicator



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. Dit product is 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 de kans dat het Fonds u niet kan betalen wegens een slechte markt heel groot is. Omdat dit product niet beschermd is tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Prestatie scenario's

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. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:	Drie (3) jaar	
Voorbeeld belegging:	10.000 EUR	
	Als u uitstapt na (1) één jaar	Als u uitstapt na drie (3) jaar

Scenario's

Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Ongunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	8.928 EUR	8.626 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	- 10,7 %	- 3,8 %
Gematigd	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	9.765 EUR	11.287 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	-2,4 %	4,3 %
Gunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.230 EUR	12.977 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	2,3 %	9,9 %

De ongunstige, gematigde en gunstige scenario's zijn illustraties aan de hand van redelijke en voorzichtige beste ramingen van de verwachte prestaties van het Fonds. Dit product kan onder omstandigheden niet gemakkelijk worden verkocht.

Wat gebeurt er als SynVest Fund Management bv niet kan uitbetalen?

Indien de Beheerder haar verplichtingen niet kan nakomen, behoudt u uw certificaten in het Fonds.

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.

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) en 10.000 EUR belegd.

Essentiële-informatiedocument

Kosten in de loop van de tijd

	Als u uitstapt na één (1) jaar	Als u uitstapt na drie (3) jaar
Totale kosten	2.572 EUR	5.335 EUR
Effect van de kosten per jaar(*)	22,80%	13,84%

* 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 22,80% vóór de kosten en 5% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Enmalige kosten bij in- of uitstap als u uitstapt <u>na één (1) jaar</u> .		
Instapkosten	Er zijn geen instapkosten.	
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 de minimale aanbevolen periode van bezit 2,5%.	989 EUR of 9,0%
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht.		
Beheerskosten en andere administratie- of exploitatiekosten	7,50% 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.	750 EUR of 7,50%
Transactiekosten	5,25% 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.	525 EUR of 5,25%
Prestatie-vergoedingen	De beheerder brengt een variabele vergoeding in rekening wanneer het fondsrendement meer dan 6% bedraagt. De vergoeding bedraagt 20% van het meerdere. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang de prestaties van uw belegging. De geaggregeerde kostenraming hierboven omvat het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar.	16 EUR of 0,16%

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

De aanbevolen periode van bezit is minimaal drie (3) jaar. U kunt eerder dan de aanbevolen periode van bezit uitstappen maar dan gelden hogere uitstapkosten. Certificaten worden maandelijks ingekocht. Er gelden termijnen van minimaal drie 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 certificaathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan tien (10) jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Een klacht over dit product kan schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder. De klachtenprocedure is gepubliceerd op de Website. U kunt uw klacht indienen via e-mail (info@synvest.nl) of per post naar Paasheuvelweg 20E, 1105BJ 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

Voor het Fonds is een prospectus opgesteld waarin meer uitgebreid wordt ingegaan op de eigenschappen van het Fonds waaronder de risico's. Het is belangrijk volledig kennis te nemen van het prospectus en een beslissing om met dit product te beleggen op deze kennisname te baseren. Indien er twijfel bestaat of dit product voor uw (financiële/fiscale) situatie passend is, dan adviseren wij u zich te laten bijstaan door een (financieel/fiscaal) adviseur.