

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

Investeer mee in vastgoed





Beleg nu in Nederlands vastgoed

Ontvang een maandelijkse voorschotuitkering van 6% op jaarbasis

SynVest Fund Management BV is als beheerder ingeschreven in het register van de AFM.
Voor SynVest Dutch RealEstate Fund is een prospectus en een Essentiële-informatiedocument opgesteld.

Wie is SynVest?

SynVest is een beleggingsinstelling opgericht in 2005 met circa € 850 miljoen onder beheer. Bij SynVest zijn we trots op onze klantgerichte dienstverlening en het vertrouwen van meer dan 10.000+ tevreden particuliere en zakelijke beleggers in onze fondsen. We hebben in 2025 de Cashcow Award gewonnen in de categorie “beste aanbieder van beleggingsproducten in vastgoed”, een jaarlijkse publieksprijs. Onze eenvoudige deelnamemogelijkheden en heldere visie maken onze fondsen toegankelijk voor iedereen. We bieden onze beleggers de unieke mogelijkheid om direct in te stappen in een gespreide en zorgvuldig geselecteerde vastgoedportefeuille.

Vertrouwd en inzichtelijk beleggen met SynVest sinds 2005

“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. SynVest Dutch RealEstate Fund verstrekt op dit moment iedere maand een voorschotuitkering van 6% op jaarbasis.”



Martin van Gooswilligen
Algemeen directeur

SynVest

Beleggen bij SynVest in Nederlands vastgoed

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

Overzichtelijke vastgoedfondsen

Onze vastgoedfondsen zijn overzichtelijk en toegankelijk, aan de hand van de fondsdocumenten, zoals het prospectus en het Essentiële-informatiedocument kunt u een duidelijk beeld krijgen van de kansen en risico’s. Zo kunt u een weloverwogen keuze maken.

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 supermarkten, wijkwinkelcentra, gezondheidscentra, bedrijfsruimten en kantoren. Door het grote aantal huurders blijft het risico beperkt. 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 10.000+ beleggers door de korte communicatielijnen optimaal van dienst. Uw telefoontje wordt altijd persoonlijk beantwoord door een medewerker en die klantvriendelijkheid wordt gewaardeerd met een klanttevredenheidsscore van 8+ (2023). Niet voor niets hebben duizenden beleggers de weg naar SynVest inmiddels gevonden.



Waarom beleggen in het SynVest Dutch RealEstate Fund?







Argumenten voor deelname

- √ Een maandelijkse voorschotuitkering van 6% op jaarbasis
- √ Deelname kan vanaf € 100 per maand of € 2.500 eenmalig
- √ Mogelijkheid uw belegging uit te breiden of juist (gedeeltelijk) te verkopen
- √ Gemiddeld jaarlijks fondsrendement van 8,2%*
- √ 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 sinds oprichting in 2020.

Een maandelijkse voorschot-uitkering van 6% op jaarbasis

Deze voorschotuitkering is een voorschot op het verwachte jaarrendement. De kosten en (huur) opbrengsten van een vastgoedfonds zijn voorspelbaar. Hierdoor is het mogelijk om u nu elke maand een voorschotuitkering uit te keren van 6% op jaarbasis, dit is een afgerond percentage.

Om het behaalde exploitatieresultaat zo snel mogelijk aan u uit te keren, keert het SynVest Dutch RealEstate Fund maandelijks een voorschotuitkering uit. Op basis van diverse factoren, waaronder verwachtingen omtrent het exploitatieresultaat, stellen wij maandelijks de voorschotuitkering vast. De voorschotuitkering kan iedere maand, afhankelijk van de omstandigheden, omhoog of omlaag worden bijgesteld. Wij proberen de voorschotuitkering stabiel te houden zonder grote wijzigingen. Hierdoor wordt gedurende het jaar soms minder en soms meer voorschotuitkering verstrekt dan het daadwerkelijk behaalde resultaat.

U kiest zelf of u de voorschotuitkering elke maand op uw rekening wilt ontvangen (bij een minimale belegging van € 5.000) of dat de voorschotuitkering aan uw belegging wordt toegevoegd en herbelegd. Indien u kiest voor herbeleggen, profiteert u van een rendement-op-rendement effect.

Gerealiseerd fondsrendement van 8,2%

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Sinds de oprichting in 2020 investeert het SynVest Dutch RealEstate Fund succesvol in diverse vastgoedobjecten met een gemiddeld jaarlijks fondsrendement van 8,2%.

Dit rendement bestaat uit twee componenten:

- Het directe rendement is het resultaat van de huurinkomsten minus de kosten (exploitatieresultaat)
- Het indirecte rendement komt voort uit waardestijging of daling van het vastgoed

Risicobeperking door een mix van vastgoedobjecten

- Wijkwinkelcentra en supermarkten: Wij richten ons op winkels die voorzien in de eerste levensbehoefte. Deze winkels laten de laatste jaren een waardestijging zien.
- Bedrijfsruimten: Deze panden zijn een combinatie van kantoor en opslag, zoals een groothandel, webwinkel of installatiebedrijf.
- Kantoren: Er zijn altijd kantoren nodig, ook als we deels 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 de portefeuille samen te stellen met vastgoed 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 10.

Zakelijk of particulier: u belegt zoals u dat 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.

U kunt later altijd uw beleggingen uitbreiden.

Persoonlijk gesprek?

We begrijpen dat de materie van vastgoedbeleggingen complex kan zijn, en daarom willen we u graag de mogelijkheid bieden om hierover meer te weten te komen tijdens een persoonlijk gesprek met een van onze medewerkers.

Onze deskundigen staan gereed om u persoonlijk te ontmoeten, in uw eigen omgeving, om al uw vragen te beantwoorden. Zij kunnen eventuele onduidelijkheden wegnemen en u voorzien van informatie die u nodig heeft om een weloverwogen besluit te nemen.

SynVest hanteert een “execution only” werkwijze: wij verstrekken uitsluitend informatie met betrekking tot onze eigen beleggingsoplossing en bieden geen advies aan.

Vraag uw persoonlijke gesprek aan via: synvest.nl/gesprek

Highlights uit de vastgoedportefeuille



Drachten
Retail - Winkelboulevard
33.853 m²
Aangekocht: juli 2024



60ste pand!

Swifterbant
Retail- Supermarkt
1.594 m²
Aangekocht: december 2024



Capelle aan de IJssel
Kantoor
4.731 m²
Aangekocht: augustus 2022



Appelscha
Retail - Supermarkt
1.163 m²
Aangekocht: mei 2021



Smilde
Retail - Wijkcentrum
4.775 m²
Aangekocht: december 2021



Doetinchem
Retail - Winkelboulevard
17.079 m²
Aangekocht: juni 2022



Risico's en kosten

Vastgoed is een langetermijnbelegging waarmee u goede rendementen kunt behalen. Tegelijkertijd brengt beleggen risico's en kosten met zich mee. Wij lichten de belangrijkste risico's en kosten toe:

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 maximaal 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 dan 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 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 de aangeboden certificaten niet geheel kan inkopen, waardoor dit langer kan duren.

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 onder meer om:

Aankoopkosten
Dit zijn eenmalige kosten die bij de aankoop van vastgoed gemaakt worden. Zoals notariskosten en overdrachtsbelasting (8%). 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 9,2% van de huurinkomsten per jaar.
- De fondsbeheer- en assetmanagement vergoeding bedraagt 0,95% van het fondsvermogen per jaar.
- De bestuurders van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen ontvangen in totaal 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 en uitstapkosten
Het fonds berekent geen emissiekosten. Zie de paragraaf "Uitstappen" voor de uitstapkosten.



Heerhugowaard

Voorschotuitkering

De voorschotuitkering wordt maandelijks aan uw belegging toegevoegd. Wanneer uw inleg meer dan € 5.000 bedraagt, kunt u ervoor kiezen om het bedrag maandelijks uit te laten keren.

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 kosten en 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 bedragen:

- Binnen één jaar 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.

Er gelden beperkingen ten aanzien van het maximaal aantal in een jaar in te kopen certificaten. Zie de paragraaf "Risico's" onder verhandelbaarheidsrisico certificaten.

Vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)

De beheerder van het fonds, SynVest Fund Management BV, heeft een AFM-vergunning en staat ingeschreven in het vergunningenregister van de AFM. SynVest Dutch RealEstate Fund staat ook ingeschreven in dit register. De AFM en de Nederlandsche Bank houden toezicht op de naleving van de AIFMD.

Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD)

De AIFMD stelt een groot aantal eisen aan beheerders die een vergunning hebben. De AIFMD stelt bijvoorbeeld hoge eisen aan de organisatie van de beheerder waaronder de betrouwbaarheid en vakbekwaamheid (geschiktheid) van het bestuur. Andere voorbeelden zijn de eisen die gesteld worden aan de informatievoorziening en de verplichting dat voor ieder fonds een onafhankelijke, vergunning houdende bewaarder moet worden 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 van de juiste vaststelling van de intrinsieke waarde van de certificaten.

De voor dit fonds aangestelde bewaarder is IQEQ Depositary BV.

Meer informatie en uitleg over alle (voorziene) kosten en risico's vindt u in het prospectus en in het Essentiële-informatiedocument, deze zijn te vinden via synvest.nl/downloads

SynVest Dutch RealEstate Fund

Belangrijke punten uit het prospectus

Doelstelling fonds

Het SynVest Dutch RealEstate Fund heeft als doel om een zo hoog mogelijke opbrengst 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 wijkwinkelcentra 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, actief 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 en;
- Een goede waardeontwikkeling van het vastgoed door 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, bijvoorbeeld meer dan 10 jaar, de certificaten niet (volledig) aan het fonds kan verkopen.

Certificaten

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

Voorschotuitkering

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de voorschotuitkering.
Wij streven ernaar de voorschotuitkering 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 de voorschotuitkering 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. Meer informatie en uitleg over de kenmerken van het fonds vindt u in het prospectus en in het Essentiële-informatiedocument, deze zijn te vinden via synvest.nl/downloads

Vaststelling koers

De koers wordt maandelijks vastgesteld aan de hand van de intrinsieke waarde (bezittingen minus 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.

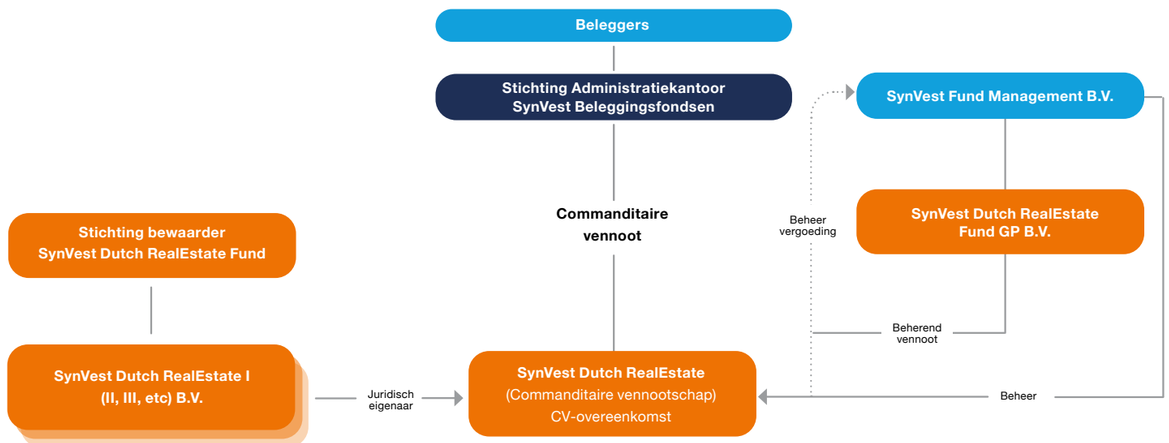
Wilt u beleggen in Nederlands vastgoed?

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

Juridische structuur van het fonds





SynVest

Investeer mee in vastgoed

SynVest (SynVest Fund Management BV) is de beheerder van SynVest Dutch RealEstate Fund. SynVest heeft een AIFMD-vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en staat ingeschreven in het vergunningenregister van de AFM. SynVest Dutch RealEstate Fund is ook ingeschreven in dit register. De AFM en De Nederlandsche Bank houden toezicht op de naleving van de AIFMD.

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 en het Essentiële-informatiedocument van SynVest Dutch RealEstate Fund voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Dit is een reclame. Raadpleeg het prospectus en het Essentiële-informatiedocument voordat u een beslissing neemt. Dit kan via: synvest.nl/downloads.

Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd worden en/of openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. SynVest besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in deze brochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. SynVest is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolledigheden in de aangeboden informatie.

SynVest Fund
Management BV
Paasheuvelweg 20
1105 BJ Amsterdam
T 020 - 23 51 490

info@synvest.nl
synvest.nl
SDREF202607