

ESSENTIËLE BELEGGERSINFORMATIE

Dit document verschaft u essentiële beleggersinformatie over dit fonds. Het is geen reclame-uiting. De verstrekte informatie is wettelijk voorgeschreven om u meer inzicht te bieden in de aard en de risico's van het beleggen in dit fonds. U wordt geadviseerd deze informatie te lezen zodat u goed geïnformeerd een beslissing kunt maken of u wilt beleggen.

SYNVEST DUTCH REAL ESTATE FUND NV

Dit fonds wordt beheerd door SynVest Fund Management bv, een onafhankelijke fondsbeheerder.

Doelstellingen en beleggingsbeleid

Doelstellingen

SynVest Dutch RealEstate Fund nv (het "Fonds") belegt in Nederlands vastgoed en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie van vastgoed waarbij gebruik wordt gemaakt van (externe) geldleningen en naar additioneel rendement uit de waarde groei van het vastgoed.

Beleggingsbeleid

De portefeuille van het Fonds wordt naar het inzicht van de beheerder samengesteld uit winkels, kantoren, bedrijfsruimten en (zorg)woningen met zowel geografische als functionele spreiding binnen Nederland. In het algemeen zal de waarde per object tussen de EUR 1 – 10 miljoen bedragen, of, naarmate het Fonds groeit, niet meer dan 10% van het fondsvermogen op per object. Hiermee wordt bereikt dat wordt geïnvesteerd in meerdere objecten op verschillende locaties met een grote diversiteit aan huurders.

Het Fonds houdt een liquiditeitsreserve aan welke in de vorm van tegoeden en hoogrentende depots bij bekende Nederlandse financiële instellingen of in effecten met een laag risicoprofiel en een hoge liquiditeit.

Financieringsbeleid

De beleggingen worden gefinancierd met eigen vermogen, ontvangen van beleggers en met vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geld- en/of obligatieleningen. De verhouding van aangetrokken vreemd vermogen tot de aankoopkosten van de beleggingen zal maximaal 60% bedragen. Het financieringsbeleid is erop gericht de rentelasten en ongewenste wijzigingen daarin zoveel mogelijk te beperken, onder meer door gebruik te maken van rentevaste perioden en derivaten.

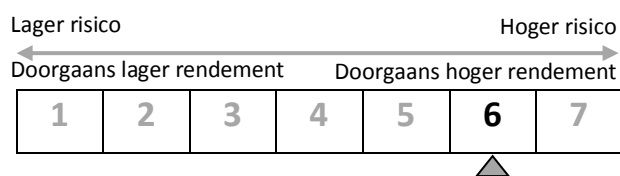
Dividendbeleid

Het Fonds keert maandelijks dividend uit. Het dividendbeleid is erop gericht dat 100% van het resultaat wordt uitgekeerd.

Verhandelbaarheid en beleggingsperiode

Het Fonds is vanwege de aard van de beleggingen en de aan de verwerving daarvan verbonden kosten, bedoeld en geschikt voor beleggers die minimaal 3 jaar willen beleggen in Nederlands vastgoed. De certificaten in het Fonds worden maandelijks ingekocht en verkocht. Het inkoopbeleid kent maxima. De inkoop van certificaten is beperkt tot jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande certificaten. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen. Certificaten kunnen onbeperkt aan andere beleggers worden overgedragen.

Risico- en opbrengstprofiel



De indicator geeft een indicatie van de verhouding tussen het risico en het rendement van het Fonds en is gebaseerd op de volatiliteit van het Fonds. Volatiliteit is de mate van beweeglijkheid van de waarde en het rendement op de certificaten. Stabiliteit in de waarde van en het rendement op de certificaten leidt tot een lagere volatiliteit. Grote veranderingen in de waarde en het rendement (in zowel positieve als negatieve zin) leiden tot een hogere volatiliteit.

Berekeningen op basis van historische gegevens bieden geen garantie voor de toekomst. De volatiliteit van de waarde van de certificaten en daarmee de categorie van de indicator kan met de tijd wijzigen. De laagste categorie betekent niet: "risiceloos".

Het rendement is voornamelijk afhankelijk van de huurinkomsten en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het rendement kan derhalve fluctueren. Vanwege het hefboomeffect van de bancaire leningen zullen de ontwikkelingen in de vastgoedsector zich versterkt manifesteren in het rendement van het Fonds.

Er kan nog geen risico categorie worden bepaald op basis van historische gegevens van het Fonds. Het Fonds valt in categorie 6 vanwege de historische volatiliteit van de beleggingscategorie waarin het Fonds belegt.

Naast de in de indicator vervatte risico's dient rekening te worden gehouden met risico's ter zake van:

- beperkte liquiditeit van de certificaten. De certificaten worden op verzoek door het Fonds ingekocht en kunnen onbeperkt worden verhandeld. Het risico bestaat dat onder omstandigheden het Fonds niet in staat zal zijn de certificaten in te kopen en/of geen koper voor de certificaten kan worden gevonden;
- wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving; en
- managementrisico: het management kan wijzigen.

Kosten

De kosten die u betaalt worden gebruikt om de kosten van het beheer van het Fonds te betalen met inbegrip van marketing en distributie. Deze kosten beperken de mogelijke toename van uw investering.

Eenmalige kosten bij aan- en verkoop certificaten	
Aankoopkosten	n.v.t.
Verkoopkosten	2,5% vanaf het derde jaar. In de eerste drie jaar geldt een staffel: 9% in het eerste jaar, 7% in het tweede jaar en 5% in het derde jaar
De verkoopkosten zijn de maximale kosten die bij uittreden in rekening worden gebracht.	
Jaarlijkse kosten die ten laste komen van het Fonds	
Lopende kosten	8,0%
Kosten die onder bepaalde omstandigheden in rekening worden gebracht aan het Fonds	
Winstbonus	20% van het resultaat van het Fonds indien en voor zover het resultaat meer bedraagt dan 6%.

De **verkoopkosten** betreffen de maximale kosten die in rekening worden gebracht. In sommige gevallen kunt u minder betalen. Een financieel adviseur kan hierover meer informatie geven.

De **lopende kosten** kunnen nog niet worden bepaald op basis van historische gegevens. De lopende kosten zijn daarom gebaseerd op een schatting. In de doorlopende kosten zijn niet opgenomen:

- de verkoopkosten van de certificaten;
- de winstbonus;
- de financieringskosten;
- de funding fees;
- de afschrijvingslasten; en
- de aan- en verkoopkosten van vastgoed die in rekening worden gebracht door derden.

Meer informatie over de kosten kunt u vinden in de paragraaf "Kosten" van het prospectus van het Fonds. Het prospectus is beschikbaar op de website: www.synvest.nl.

In het verleden behaalde resultaten

- Dit fond is in 2019 van start gegaan.
- Er zijn onvoldoende historische gegevens beschikbaar om in het verleden behaalde resultaten te verschaffen.

Praktische informatie

Naam en adres beheerder	SynVest Fund Management bv Kuiperbergweg 50 1101 AG AMSTERDAM
Kamer van Koophandel	76661016
Bewaarder	TCS Depositary B.V.
Website	Op de website www.synvest.nl staat verdere informatie inzake het Fonds en kunnen de volgende documenten kosteloos geraadpleegd worden in de Nederlandse taal: <ul style="list-style-type: none">• het prospectus en de verslaglegging van het Fonds; en• de handelskoers van de certificaten.
Belasting	Wijzigingen in de belastingwetgeving in Nederland kunnen invloed hebben op de belastingheffing op het niveau van het Fonds en de belegger. De door de belegger verschuldigde belasting is afhankelijk van de persoonlijke situatie. Lees voor meer informatie de betreffende paragraaf in het prospectus van SynVest Dutch RealEstate Fund nv. (Buitenlandse) Beleggers wordt (dringend) geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen van hun deelname in het Fonds.
Aansprakelijkheid	SynVest Fund Management bv kan enkel aansprakelijk worden gesteld op grond van een in dit document opgenomen verklaring die misleidend, incorrect of niet in overeenstemming met de betreffende delen van het prospectus van het Fonds is.

Aan SynVest Fund Management bv is in Nederland vergunning verleend en zij staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Deze essentiële beleggersinformatie is correct op 20 december 2019.