Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0803

(mr. dr. H.O. Kerkmeester, voorzitter, M.E.J. Bracco Gartner en drs. B. Windt RBA als leden en mr. D.M.A. Gerdes als secretaris)

Datum uitspraak	9 oktober 2025
Klacht van	De consument
Tegen	SynVest Fund Management B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen SynVest
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Bepalingen in regelgeving en prospectus; tekst nieuwsberichten en factsheet

Samenvatting

Belegging in vastgoedfonds. Informatievoorziening. De stukken bieden geen aanwijzingen dat de verstrekte informatie niet voldeed aan de vereisten op grond van regelgeving.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de ingediende stukken. Het gaat om het klachtformulier, het verweerschrift, de repliek, de e-mail van SynVest van 28 april 2024, de reactie van de consument van 3 mei 2025, de dupliek en de reactie van de consument van 8 juli 2025.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op basis van de stukken beslist.

1.3 De consument en SynVest hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument neemt sinds 2014 deel in het fonds SynVest German RealEstate Fund N.V. (hierna: het fonds).

2.2 In de periode van 1 oktober 2023 tot 1 december 2024 zijn de certificaten van de consument in waarde gedaald van ongeveer € 27.100,- tot ongeveer € 21.900,-.

2.3 Op 4 juli 2024 heeft de consument bij SynVest geklaagd over de communicatie met certificaathouders:

> *(...) Als een klant die al jaren bij u (...) [belegt] wil ik een opmerking maken over de communicatie (...).*

Positief nieuws wordt (...) breed uitgemeten en wat minder positief nieuws wordt wat weggemoffeld. In de reclame (...) wordt breed uitgemeten dat er al jarenlang sprake is van een min of meer constant maandelijks hoog dividend. Wat een (toekomstig)e klant niet direct hoort is dat de waarde van het onderliggend vastgoed behoorlijk kan fluctueren mede als gevolg van wijzigingen in de rentetarieven. Immers op het verworven vastgoed worden hypotheken gevestigd. Ik denk dat menig [klant] zich niet realiseert dat met name deze hevelwerking een grote invloed kan hebben op zijn belegging en dat het dividend (...) in sommige omstandigheden een veel minder eminente rol speelt. (...)
In de tweede plaats vind ik (...) campagnes waarbij een maand extra dividend wordt gegeven (...) niet een evenwichtige aanpak omdat dit (...) ten koste gaat van het resultaat van bestaande deelnemers. (...)

2.4 SynVest heeft de klacht afgewezen, waarna de consument de klacht aan Kifid heeft voorgelegd.

2.5 SynVest heeft het prospectus van het fonds overgelegd en verder enkele nieuwsberichten en een factsheet. De relevante bewoordingen daarvan staan in de bijlage bij deze uitspraak.

Klacht, vordering en verweer

2.6 De consument vordert dat SynVest wordt veroordeeld tot schadevergoeding. Hij noemt een schadebedrag van € 5.204,-. De vordering berust op de stelling dat de informatie-verstrekking over het fonds ontoereikend is. Volgens de consument worden potentiële klanten gelokt met positieve teksten, maar ontvangen de zittende certificaathouders (te) weinig informatie. Bovendien blijven tegenvallers onderbelicht. Ook maakt de consument bezwaar tegen campagnes waarbij SynVest nieuwe beleggers aantrekt met een extra maand dividend. Dit gaat ten koste van het resultaat van de bestaande deelnemers, aldus de consument.

2.7 SynVest heeft verweer gevoerd. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Kern van dit geschil is de vraag of de consument toereikende informatie over het fonds heeft ontvangen. Daarnaast stelt de consument te worden benadeeld ten opzichte van nieuw toegetreden certificaathouders die een maand extra dividend krijgen. De commissie wijst de vordering af omdat aanwijzingen ontbreken dat SynVest niet aan haar wettelijke informatieverplichtingen heeft voldaan. Ook is niet gebleken dat certificaathouders ongelijk worden behandeld. Dit zal hieronder worden toegelicht.

Informatieverstrekking

3.2 Volgens de consument krijgt een zittende certificaathouder vooral positieve informatie en worden belangrijke ongunstige ontwikkelingen niet gemeld. De werkelijke rendementen zijn moeilijk te vinden. Hij wijst erop dat de maandelijkse factsheet al na een maand van de website wordt verwijderd, zodat de ontwikkeling van het vastgoed zich moeilijk laat volgen. Een certificaathouder kan de daling van de koers zien, maar de achterliggende afwaardering is moeilijk te achterhalen.

3.3 SynVest voert aan dat zij periodiek informatie heeft verstrekt zoals wettelijk vereist. Op de website publiceert zij het jaarverslag, de halfjaarcijfers en de maandelijkse factsheet met een actueel overzicht van het behaalde rendement, de intrinsieke waarde en een actueel risico-profiel van het fonds. Verder heeft zij de certificaathouders geïnformeerd door in bijzondere situaties een nieuwsbericht op haar website te plaatsen.

3.4 De commissie overweegt als volgt. Afgaande op de klacht had de consument het wenselijk gevonden dat SynVest vaker en rechtstreeks met hem had gecommuniceerd over ontwikkelingen bij het fonds. Bij het beoordelen van de klacht is echter niet bepalend wat de wensen van de consument zijn, maar of SynVest haar wettelijke informatieverplichtingen jegens hem heeft nageleefd. Beoordeeld moet worden of SynVest bij de periodieke informatiestrekking heeft voldaan aan haar verplichtingen op grond van de relevante bepalingen in de AIFM-richtlijn,[1] de AIFM-verordening,[2] de wet op het financieel toezicht (hierna: Wft) en lagere regelgeving.

3.5 De ingediende stukken bevatten geen aanwijzingen dat SynVest op dit punt haar verplichtingen niet heeft nageleefd. Uit de stelling en stukken van de consument volgt niet dat SynVest is tekortgeschoten bij het publiceren van deze periodieke stukken of dat hun inhoud niet voldeed aan de relevante vereisten op grond van de regelgeving genoemd in overweging 3.4.

3.6 De commissie volgt de consument niet in zijn stelling dat een certificaathouder belangrijke informatie makkelijk kan missen doordat een factsheet al na een maand van de website wordt verwijderd. De factsheet (zie de bijlage bij deze uitspraak) bevat immers niet alleen actuele informatie, maar ook een overzicht van de maandelijkse koersontwikkeling van het fonds in de afgelopen drie jaren. De factsheet biedt daarmee het door de consument gewenste inzicht in de waardeontwikkelingen over een langere periode.

3.7 Volgens de consument heeft SynVest ontoereikende of zelfs misleidende informatie verstrekt door in haar mededelingen aan certificaathouders van een vast rendement te spreken. De commissie constateert dat dit niet is komen vast te staan.

---

[1] Richtlijn 2011/61, vaak aangeduid als AIFMD.
[2] Gedelegeerde Verordening 231/2013.

SynVest heeft betwist dat zij in haar mededelingen aan certificaathouders het fonds-rendement als vast of gegarandeerd heeft omschreven. Zij heeft erop gewezen dat in deze mededelingen alleen een voorschotdividend werd vermeld. De commissie constateert dat geen stukken zijn overgelegd waarin de suggestie van een vast rendement wordt gewekt en volgt dit verweer.

Ongelijke behandeling

3.8 De consument stelt te zijn benadeeld doordat SynVest aan nieuwe certificaathouders een maand extra dividend uitkeert. SynVest stelt hiertegenover dat deze maand extra dividend deel uitmaakt van marketingcampagnes die bijdragen aan de groei en stabiliteit van het fonds en aan de regelgeving voldoen. Zittende beleggers hebben hierbij ook belang omdat zij, als ze hun certificaten voor inkoop aanbieden, door de komst van nieuwe beleggers eerder kunnen uittreden. Ook dit klachtonderdeel slaagt niet omdat aanwijzingen ontbreken dat SynVest een voorkeursbehandeling toepast die voor andere beleggers in een algemeen materieel nadeel resulteert.[3]

3.9 Gezien het voorgaande is niet komen vast te staan dat SynVest jegens de consument in strijd met haar verplichtingen heeft gehandeld. De vordering van de consument zal worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen de uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement staat dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van de uitspraak. Meer informatie over beroep instellen vindt u op www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na verzending kunt u verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam of datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen twee weken na verzending verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de commissie niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

[3] Zie art 23, lid 2 Gedelegeerde Verordening 231/2013.

Bijlage - Bepalingen in wet- en regelgeving en prospectus; tekst nieuwsberichten en factsheet

AIFM-richtlijn

Artikel 22 Jaarverslag

1. Een abi-beheerder moet voor elke EU-abi die hij beheert en voor elke abi die hij in de Unie verhandelt uiterlijk zes maanden na afloop van elk boekjaar een jaarverslag (...) ter beschikking stellen. (...)
2. Het jaarverslag bevat ten minste de volgende informatie:
a) een balans of een vermogensstaat;
b) een rekening van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar;
c) een verslag over de activiteiten van het verstreken boekjaar;
d) alle materiële veranderingen in de in artikel 23 bedoelde informatie die in de loop van het boekjaar (...) hebben plaatsgevonden;
e) het totale bedrag van de beloning gedurende het boekjaar (...);
f) het geaggregeerde bedrag van de beloning (...).
(...)

Artikel 23 Verstrekking van informatie aan beleggers

2. De abi-beheerder stelt de beleggers, voordat zij in de abi beleggen, in kennis van elke (...) door de bewaarder getroffen regeling waarmee deze zich overeenkomstig artikel 21, lid 13, contractueel van aansprakelijkheid kwijt.
(...)
4. De abi-beheerder moet beleggers voor elke EU-abi die hij beheert en (...) elke abi die hij in de Unie verhandelt, periodiek informatie verschaffen over:
a) het percentage abi-activa waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
b) eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de abi;
c) het huidige risicoprofiel van de abi en de risicobeheersystemen waarmee de abi-beheerder deze risico's beheert.
5. Een abi-beheerder die instaat voor het beheer van EU-abi's die gebruikmaken van hefboomfinanciering of (...) binnen de Unie verhandeld worden, maakt voor elke van deze abi's met regelmaat de volgende informatie bekend:
a) alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die hij voor de abi mag gebruiken, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend;
b) het totale bedrag van de (...) hefboomfinanciering.

6. De Commissie stelt middels gedelegeerde handelingen overeenkomstig artikel 56 en onder de voorwaarden van de artikelen 57 en 58 maatregelen vast tot precisering van de in lid 4 en lid 5 bedoelde informatieverplichtingen, met inbegrip van de in lid 5 bedoelde frequentie van de informatieverstrekking. Die maatregelen worden afgestemd op het soort abi-beheerders waarop zij van toepassing zijn.

AIFM-verordening

Artikel 103 Algemene beginselen voor het jaarverslag

Alle in het jaarverslag verstrekte gegevens, met inbegrip van de in deze afdeling beschreven gegevens, worden op zodanige wijze gepresenteerd dat zij wezenlijk relevante, betrouwbare, vergelijkbare en duidelijke informatie opleveren. Het jaarverslag bevat alle door de beleggers benodigde informatie over specifieke abi-structuren.
(...)
Artikel 105 Verslag over de activiteiten van het verstreken boekjaar
1. Het verslag over de activiteiten van het verstreken boekjaar bevat ten minste de volgende elementen:
a) een overzicht van de beleggingsactiviteiten tijdens het verstreken jaar of de verstreken periode, alsook een overzicht van de abi-portefeuille aan het einde van dat jaar of die periode;
b) een overzicht van het rendement van de abi over het verstreken jaar of de verstreken periode;
c) alle nog niet in de jaarrekening vermelde materiële veranderingen in de in artikel 23 van Richtlijn 2011/61/EU bedoelde informatie, zoals hierna omschreven.
2. Het verslag bevat een getrouwe en evenwichtige analyse van de activiteiten en het rendement van de abi, waarbij ook een beschrijving wordt gegeven van de voornaamste risico's en economische en beleggingsonzekerheden waarmee de abi eventueel kan worden geconfronteerd.
(...)
Artikel 108 Periodieke informatieverschaffing aan beleggers
1. De in artikel 23, lid 4, van Richtlijn 2011/61/EU bedoelde informatie wordt op duidelijke en begrijpelijke wijze gepresenteerd.
(...)
4. De in artikel 23, lid 4, onder c), van Richtlijn 2011/61/EU bedoelde informatie over het risicoprofiel van de abi bevat een beschrijving van het volgende:
a) maatregelen om te beoordelen hoe gevoelig de abi-portefeuille is voor de meest relevante risico's waaraan de abi is of kan zijn blootgesteld;
b) of de door de abi-beheerder vastgestelde risicolimieten zijn of waarschijnlijk zullen worden overschreden, en ingeval deze risicolimieten zijn overschreden, onder welke omstandigheden dat is gebeurd en welke corrigerende maatregelen zijn genomen.

De informatie wordt bekendgemaakt ofwel in het kader van de periodieke rapportage door de abi aan beleggers, zoals voorgeschreven bij het reglement of de statuten van de abi, ofwel tegelijk met het prospectus en het aanbiedingsdocument en — ten minste — op hetzelfde moment als het jaarverslag overeenkomstig artikel 22, lid 1, van Richtlijn 2011/61/EU ter beschikking wordt gesteld.

Wet op het financieel toezicht (Wft)

Artikel 4:37k

1 Een beheerder van een Nederlandse beleggingsinstelling:

a. heeft procedures met betrekking tot de waardering van de activa van de door hem beheerde Nederlandse beleggingsinstellingen;
b. voert ten minste een maal per jaar een waardering van de activa van de door hem beheerde Nederlandse beleggingsinstellingen uit of ziet toe dat een waardering van de activa wordt uitgevoerd door een externe taxateur;
c. bepaalt ten minste een maal per jaar de intrinsieke waarde per recht van deelneming in de door hem beheerde Nederlandse beleggingsinstellingen;
d. draagt er zorg voor dat in de statuten of het fondsreglement van de beleggingsinstelling vermelden op welke wijze de deelnemers in kennis worden gesteld van de waardering, bedoeld in onderdeel b, en de intrinsieke waarde, bedoeld in onderdeel c; en
e. stelt de deelnemers in kennis over de waarderingen, bedoeld in onderdeel b, en de intrinsieke waarde, bedoeld in onderdeel c, overeenkomstig de statuten of het fondsreglement van de beleggingsinstelling.
(...)

Artikel 4:37m

1 Indien een beheerder (...) rechten van deelneming in een door hem beheerde beleggingsinstelling in Nederland aanbiedt, verstrekt hij aan de deelnemers (...) krachtens het tweede lid te bepalen informatie.
2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot de inhoud van de informatie en de frequentie van de informatieverstrekking

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo)

Afdeling 10.3. Rechten van deelneming in een beleggingsinstelling of icbe
§ 10.3.1. Regels voor beheerders van beleggingsinstellingen en beleggingsinstellingen
(...)
Artikel 115k
De informatie, bedoeld in artikel 4:37m, eerste lid, van de wet omvat ten minste de gegevens, bedoeld in artikel 23, tweede lid, tweede volzin, vierde en vijfde lid, van de richtlijn beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen.

2 De beheerder van een beleggingsinstelling neemt bij het verstrekken van de gegevens, bedoeld in het eerste lid de ingevolge artikel 23, zesde lid, van de richtlijn beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen door de Europese Commissie gestelde regels in acht.
(...)
Artikel 115y
(...)
4. De beheerder maakt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening en een bestuursverslag van de door hem beheerde beleggingsinstellingen, bedoeld in artikel 4:37o, eerste lid, van de wet, openbaar door publicatie op zijn website.
(...)
7. De beheerder maakt binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar de halfjaarcijfers, bedoeld in het vijfde lid, openbaar door publicatie op de website van de beheerder.
(...)

Prospectus

(...)

1.2 Prospectus. Essentiële beleggersinformatie en financiële bijsluiters
Dit Prospectus is opgesteld om (potentiële) Certificaathouders volledig te informeren over het Fonds. Met de inhoud van dit Prospectus kan (...) een beslissing worden genomen om al dan niet te beleggen in het Fonds.
(...)

4.5 Behaalde rendementen en risicoprofiel
Voor het Fonds is op de Website een Factsheet gepubliceerd. In de Factsheet is onder andere een actueel overzicht opgenomen van het (in het verleden) behaalde Fondsrendement.
Verder wordt in de Factsheet een risicoprofiel opgenomen. Het risicoprofiel wordt benaderd middels een berekening van de volatiliteit. De volatiliteit geeft de mate van beweeglijkheid aan van het (...) behaalde Fondsrendement. Het risicoprofiel is (...) een indicatie van het beleggersrisico gebaseerd op historische rendementsgegevens.
(...)

7.1 Vaststelling Intrinsieke waarde en handelskoers
De Intrinsieke Waarde wordt gepubliceerd op de Website en dient als grondslag voor het vaststellen van de Handelskoers. De Handelskoers is gelijk aan de Intrinsieke Waarde per (geheel) Certificaat vermeerderd met het percentage van de fundingprovisie. De Beheerder heeft een marge om de Handelskoers ten opzichte van de Intrinsieke Waarde (...) 2,5% hoger of 2,5% lager vast te stellen teneinde de koers te stabiliseren.

De Intrinsieke Waarde van het Fonds en de Certificaten wordt maandelijks (...) vastgesteld (...) op basis van de in deze paragraaf omschreven waarderings-grondslagen. De meest recente Intrinsieke Waarde en de Handelskoers van de Certificaten worden maandelijks vermeld in de Factsheet.
(...)

7.5 Bekendmaking Intrinsieke Waarde
De Intrinsieke Waarde wordt na de vaststelling bekendgemaakt in de Factsheet op de Website.

7.6 Vaststelling handelskoers
De Handelskoers wordt maandelijks, doch indien nodig vaker, vastgesteld aan de hand van de Intrinsieke Waarde. Het beleid ten aanzien van de Handelskoers is erop gericht dat deze stabiel blijft. Teneinde de Handelskoers te kunnen stabiliseren, heeft de Beheerder de bevoegdheid de Handelskoers met een marge van 2,5% naar boven of beneden aan te passen.
(...)

11. Periodieke rapportage en informatieverstrekking

11.1 Factsheet
Op de Webstek worden de (...) actuele gegevens over het Fonds in de maandelijkse Factsheet gepubliceerd:

- de totale waarde van de beleggingen;
- de informatie over de samenstelling van de beleggingen;
- de verhouding tussen de leningen en de waarde van de vastgoedportefeuille;
- het totaal aantal uitgegeven Certificaten;
- de meest recent bepaalde Intrinsieke Waarde en de Handelskoers van de Certificaten;
- de datum waarop de bepaling van de Intrinsieke Waarde heeft plaatsgevonden;
- het actuele risicoprofiel;
- de Lopende Kostenfactor;
- het in het verleden behaalde rendement; en
- de historische handelskoersen.

(...)

11.2 Financiële verslaglegging

11.2.1 Jaarverslag
De Beheerder stelt jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarverslag op van het Fonds en van de Beheerder (...). De boekjaren van het Fonds en de Beheerder vallen samen met het kalenderjaar.

De jaarverslagen worden gecontroleerd door de accountant en voorzien van een controlerapport. Na vaststelling door de aandeelhoudersvergadering wordt het jaarverslag van het Fonds verstrekt aan de AFM en gepubliceerd op de Website.

11.2.2 Halfjaarcijfers

De beheerder stelt jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar van het Fonds de halfjaarcijfers op over de eerste helft van het betreffende boekjaar, bestaande uit ten minste een balans en een winst- en verliesrekening (...). De halfjaarcijfers worden verstrekt aan de AFM en gepubliceerd op de Website.
(...)

12.3.2 Wijziging Fondsvoorwaarden

De beheerder kan wijzigingen aanbrengen in het Prospectus. (...) Een wijziging van het Prospectus (...) wordt op de Website bekend gemaakt. Voor zover door de wijzigingen rechten of zekerheden van Certificaathouders worden verminderd of lasten aan Certificaathouders worden opgelegd, wordt de wijziging niet eerder ingevoerd dan voordat de periode (...) genoemd in artikel 4:47, vierde lid Wft (thans één maand) is verstreken na de bekendmaking. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Nieuwsbericht april 2024

Op dit moment staan er bij het [naam fonds] meer verzoeken tot verkoop van de certificaten aan het Fonds uit dan het maximum van 5%, dat in het prospectus is vastgelegd. Hierdoor duurt de uitvoering van inkooporders langer dan gebruikelijk.
(...)
Waarom duren de verzoeken langer?
Conform het prospectus koopt het fonds jaarlijks maximaal 5% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande certificaten in. Dit maximum is nu bereikt als gevolg van uittredende beleggers. Om de verzoeken te faciliteren hebben wij in 2024 tot nu toe 6 panden verkocht, maar omdat de levering van de gelden nog even op zich laat wachten hebben wij de 5% regeling ingeroepen. Hierdoor duurt (...) de uitvoering van de inkooporders langer dan beleggers van ons gewend zijn.
Wat doet SynVest om de inkooporders zo snel mogelijk te kunnen uitvoeren?
(...) Onze focus [ligt] op de verkoop van meer panden (...). Naast de 6 panden die SynVest al heeft verkocht zijn wij bezig met de verkoop van andere panden (...). Dit moment gebruiken we ook om de portefeuille (...) door te lichten op toekomstbestendigheid en rendement. (...)
We richten ons (...) op (...) de panden die minder goed passen in de (...) portefeuille. (...)
Onze langetermijn visie
(...) Naast onze huidige focus op de verkoop van panden blijven wij ons richten op de volgende 4 pijlers (...):
1. Aankopen: (...)
2. Onderhoud en renovaties (...)

3. Verbouwingen (...)
4. Actief beheer (...).
(...)

Nieuwsbericht mei 2024

De snel stijgende rente, onder druk staande vastgoedprijzen en toegenomen inflatie hebben in 2023 een remmend effecten gehad op de vastgoedmarkt in Duitsland. Hierdoor heeft [naam fonds] (...) extra kosten gemaakt bij de verkoop van een zestal panden, hetgeen heeft geleid tot een koersdaling. De koers van een certificaat in het [naam fonds] is per mei 2024 vastgesteld op € 36,25. (...) het maandelijkse voorschotdividend blijft ongewijzigd. (...)
Waarom deze koersdaling?
In Duitsland waren er door de stijgende rente over de gehele linie minder vastgoedtransacties in 2023. Daarnaast zijn er (...) grote faillissementen geweest van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en verpleegtehuizen. Hierdoor is overall de markt in Duitsland met 12,1% omlaag gegaan. Vanwege de goede spreiding van onze portefeuille viel het negatieve deel mee en bleef de afwaardering van [naam fonds] beperkt tot 4,4%. Een aantal van onze beleggers heeft ervoor gekozen om uit te treden. Om de inkooporders (...) van de uittredende beleggers te faciliteren hebben wij in 2024 tot nu toe 6 panden verkocht. De verkoop van deze panden, inclusief de bijkomende kosten, heeft geleid tot een koersdaling. Het bedrag van het maandelijkse voorschotdividend blijft ongewijzigd.
Hoe borgt SynVest de waarde van de (...) vastgoedportefeuille (...)?
Naast de 6 panden die SynVest al heeft verkocht zijn wij bezig met de verkoop van een aantal andere panden (...). Dit moment gebruiken we ook om de portefeuille (...) door te lichten op toekomstbestendigheid en rendement. Wij verwachten dat de rente dit jaar en komend jaar zal dalen. (...) Hierdoor zullen naar verwachting de prijzen van vastgoed (...) opveren waardoor wij (...) gunstig kunnen verkopen. We richten ons (...) op (...) de panden die minder goed passen in de (...) portefeuille. (...)
Onze langetermijn visie
(...) Naast onze huidige focus op de verkoop van panden blijven wij ons richten op de volgende 4 pijlers (...):
1. Aankopen: (...)
2. Onderhoud en renovaties (...)
3. Verbouwingen (...)
4. Actief beheer (...).

Factsheet juni 2025

SynVest German RealEstate Fund (Duits vastgoed) (...)
Dit fonds belegt direct in winkels, woningen en kantoren in Duitsland. Het goede economische klimaat en de waardegroei van het vastgoed op de lange termijn zorgen voor gunstige omstandigheden. Vastgoed heeft zich bewezen als een inflatiebestendige investering met een goed direct rendement uit huurinkomsten.
Risicometer
[*hier staat een afbeelding waarin aan het risico van dit fonds het cijfer 6 is toegekend; het cijfer 1 geeft een klein risico weer, het cijfer 7 een groot risico; toevoeging Kifid.]*
(...)
Koers [*namen van de maanden januari t/m december*]
2023 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,25 € 45,00 € 45,00
2024 € 39,50 € 39,50 € 39,50 € 39,50 € 38,25 € 38,25 € 38,25 € 38,25 € 38,25 € 38,25 € 35,25 € 35,25
2025 € 35,25 € 35,25 € 35,25 € 35,25 € 33,50 € 33,50

Fondsrendement

2015	8,30%
2016	10,50%
2017	8,67%
2018	8,16%
2019	7,40%
2020	4,18%
2021	6,98%
2022	0,50%
2023	-7,10%
2024	-5,28%

Belangrijke informatie over het SynVest German RealEstate Fund

Zoals aangegeven in het prospectus, koopt het Fonds jaarlijks maximaal 5% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande certificaten in. Op dit moment staan er meer inkooporders (...) uit dan het maximum van 5%.
Vanwege het overschrijden van dit maximum, voert het Fonds de vanaf nu ontvangen inkooporders niet meer uit volgens het gebruikelijke tijdsschema. De inkooporders van certificaathouders die vanaf heden willen uitstappen, worden pro rata uitgevoerd. Deze regeling houdt in dat inkooporders worden ingekocht in verhouding tot het totaal aantal inkooporders dat het Fonds heeft ontvangen en de individuele inkooporder van de certificaathouder. Meer informatie kunt u vinden onder SynVest.nl/nieuws (...)