

WAAROM BELEGGEN IN HET SYNVEST REALESTATE FUND?

- AFM Vergunning
- Bewezen resultaat, trackrecord van inmiddels 5 jaar
- 8,8% dividenduitkering*
- Maandelijks uitgekeerd dividend
- Deelname vanaf 3.950, = euro (prijs van 1 certificaat)**
- Geen emissiekosten
- Management met meer dan 20 jaar ervaring
- Landelijk gespreide portefeuille van 23 kantoor gebouwen, bedrijfspanden en winkels.
- Jaarlijkse taxatie vastgoed (DTZ Zadelhof Makelaars)
- Lid VVF (Vereniging van Vastgoed Fondsen)

SYNVEST

BELEGGINGS
FONDSEN

SynVest RealEstate Fund N.V.
Plesmanstraat 62
3905 KZ Veenendaal

Telefoon
+31 (0)88 770 97 00

Fax
+31 (0)88 770 97 77

Internet
www.synvest.nl

E-mail
beleggen@synvest.nl



Kijk op www.synvest.nl voor het actuele overzicht van onze beleggingen.



SynVest RealEstate Fund N.V. is een beleggingsinstelling onder toezicht van de AFM. De beheerder, SynVest Fund Management B.V., beschikt over een permanente vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

*Effectief op jaarbasis per 1-12-09 bij participeren per deze datum, **handelskoers per 1-12-09, ***per 30-9-09



8,8%

SYNVEST

BELEGGINGS
FONDSEN

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

BELEGGEN IN NEDERLANDS COMMERCIEEL VASTGOED

SOLIDE RENDEMENT. MAANDELIJKSE UIT

Als particulier rechtstreeks in vastgoed beleggen? Met risicospreiding en zonder de daaraan gerelateerde praktische problemen? Dat kan via SynVest RealEstate Fund N.V. U kunt deelnemen in een groeiende vastgoedportefeuille van thans ruim 54 miljoen euro, bestaand uit commercieel vastgoed op diverse locaties in Nederland. Door ons track record van inmiddels 5 jaar zijn onze cijfers en rendementen gebaseerd op behaald resultaat en niet op verwachtingen. Over de afgelopen 5 jaar was het gemiddelde uitgekeerde rendement 7%.

Door de in de koers verdisconteerde afwaarderingen, is nu het moment om in te stappen wel erg aantrekkelijk geworden. U profiteert naast het maandelijks uit te keren dividend ook direct van koersstijging indien de markt zich weer herstelt.

De belangrijkste kenmerken van het SynVest RealEstate Fund:

- AFM Vergunning
- Maandelijks dividenduitkering van 8,8% effectief op jaarbasis*
- Deelnemen al mogelijk vanaf € 3.950, = (prijs van één Certificaat)**
- Géén emissiekosten
- Flexibel in- en uitreden
- Vrij verhandelbaar via NPEX (www.npex.nl)
- Recent gebouwd vastgoed op goede locaties in Nederland
- Verantwoorde risicospreiding door mix van winkelpanden, kantoorgebouwen en bedrijfspanden
- Langlopende geïndexeerde huurcontracten met solvabele huurders
- Hypothecaire financiering van circa 60%

Kwaliteit en transparantie

De kwaliteit van het Fonds, de deskundigheid en betrouwbaarheid van de Directie en Bestuurders vormen de basis voor een goed rendement. Door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is een permanente vergunning als beleggingsinstelling toegekend op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Dit is een belangrijke waarborg voor u als belegger. Bovendien moet de Directie voldoen aan strikte rapportageverplichtin-

gen. SynVest draagt zorg voor een heldere berichtgeving en financiële kwartaalrapportage aan de Participanten. Via nieuwsbrieven en publicaties op de website blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen.

Directie SynVest Fund Management B.V.

De Directie van het Fonds wordt gevoerd door de heren Mr. E.J. Pot (1952) en F.J. Panhuijzen (1953). Zij beschikken ieder over meer dan 20 jaar relevante ervaring in het structureren en beheren van fondsen en commercieel vastgoed.



F.J. Panhuijzen
Directeur



Mr. E.J. Pot
Directeur



Drs. R.J.X. Wanders
Bestuurder stichting



Prof. Dr. W.A.F.G. Vermeend
Bestuurder stichting

Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest RealEstate Fund

Het bestuur bestaat uit de heren Prof. Dr. W.A.F.G. Vermeend (oud minister, ondernemer en bijzonder hoogleraar European Fiscal Economics) en Drs. R.J.X. Wanders (CFO Koninklijke ANWB). Zij beschikken over deskundigheid en ervaring op het gebied van beleggen in vastgoed, financiën en juridische zaken.

Deelname en risico's

Maximale flexibiliteit

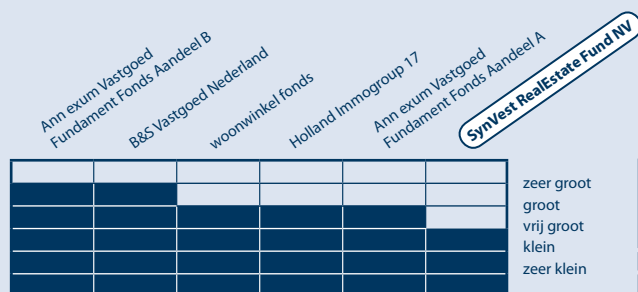
U kunt deelnemen door het kopen van Certificaten van aandelen in het Fonds tegen betaling van de handelskoers. Deze bedraagt thans € 3.950, = per certificaat**. Na de eerste uitgifte kunt u natuurlijk Certificaten bijkopen tegen de dan geldende koers. Vanzelfsprekend kunt u uw Certificaten ook verkopen. Dit vindt plaats door deze Certificaten aan het Fonds over te dragen, maar zijn ook vrij verhandelbaar via de NPEX. Dit is het handelsplatform voor niet beurs genoteerde fondsen. U kunt bij NPEX gratis een beleggersgiro openen. Gedurende de eerste 3 jaren van deelname is verkoop aan het Fonds, met uitzondering van bijzondere omstandigheden, niet mogelijk.

Structuur en deelname

De aandelen van SynVest RealEstate Fund N.V. worden voor u gehouden door het Administratiekantoor. Voor de overdracht van de Certificaten is geen notariële akte nodig. Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door SynVest Fund Management B.V.

REKENINGEN. 5 JAAR BEWEZEN RESULTAAT.

FONDS VERGELIJKING



op basis van de Management- en Beheerovereenkomst. Deelname is mogelijk door een Verklaring van Deelname volledig ingevuld en ondertekend te retourneren. Nadat het bedrag van de deelname is gestort, worden de Certificaten aan u toegekend. De Verklaring van Deelname en het Prospectus kunt u vinden op de website. U kunt deze stukken natuurlijk ook rechtstreeks bij SynVest aanvragen.

Risicometer AFM

De risicometer geeft in één oogopslag een indicatie van het risico grafisch weer. Dit risico wordt door de toezichthouder Autoriteit Financiële Markten aan een product verbonden. In de risicometer staat aangegeven hoe groot het risico is dat u de "inleg" kwijt kan raken en/of dat u een schuld overhoudt aan het eind van de overeenkomst die u afgesloten hebt. Het Fonds valt qua risico in de middenmoot namelijk: "vrij groot". Er is bij het beleggen in SynVest RealEstate Fund N.V. echter geen risico dat u een schuld overhoudt.

Kwalitatief hoogwaardige portefeuille en solide rendement

Vastgoed en beleggingsbeleid

SynVest RealEstate Fund N.V. belegt in diverse soorten commercieel vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden verspreid over heel Nederland. Door deze spreiding en de beperkte omvang per

object wordt een maximale risicospreiding gerealiseerd. De huidige omvang van de portefeuille bedraagt ruim 54 miljoen en is verdeelt over 23 objecten en circa 60 huurders. Gestreefd wordt naar solvabele huurders met langlopende, geïndexeerde huurcontracten. Door een actief aan- en verkoopbeleid wordt gekocht tegen concurrerende prijzen, geselecteerd op marktconforme huren en zal de meerwaarde worden gerealiseerd door verkoop van het vastgoed op het juiste moment.

Ontwikkeling vermogen

Het totaal belegd vermogen van het Fonds wordt in de volgende tabel per jaar weergegeven:

ONTWIKKELING VERMOGEN EN RENDEMENT

Jaartal	2006	2007	2008	2009***
Beleggingen	20,69 mln	39,41 mln	54,13 mln	54,08 mln
Direct rendement	6%	7%	7%	8,8%

Solide rendement

Het gemiddelde uitgekeerde rendement over de laatste 5 jaar bedroeg 7% per jaar. Door de aangepaste certificaatwaarde bedraagt het maandelijkse voorschot dividend voor nieuwe participanten 8,8% effectief op jaarbasis*.

Twee componenten zorgen voor solide rendement: goed resultaat op de exploitatie van het vastgoed en waardeinstijgingen. Het vastgoed is voor slechts 60% gefinancierd. Het Fonds loopt daardoor een lager risico en het risico van de Participanten blijft beperkt tot het bedrag van hun deelname. De kosten zijn realistisch ingeschat en gebaseerd op behaald resultaat. De hypotheekrente is voor een langere periode (5-10 jaar) gefixeerd.

Total expense ratio (TER)

De total expense ratio is een weergave van de lasten in verband met het beheer van de beleggingen en het Fonds in een percentage uitgedrukt van de gemiddelde intrinsieke waarde (de waarde van de panden). De TER over de laatste 5 jaar bedroeg gemiddeld 4,5%. De benchmark, zoals aangegeven door de Vereniging van Vastgoed Fondsen is beduidend hoger op 7,4%.

Informatie

Op www.synvest.nl vindt u veel informatie over het fonds zoals het prospectus, overzicht van de panden, jaarrekeningen en bijvoorbeeld de kwartaalcijfers. U kunt hier ook de deelnameformulieren downloaden.

U kunt ons altijd mailen of bellen voor meer informatie!