

Doel

Dit document geeft u essentiële 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

Productnaam: Vastgoed Fonds (NL) - U

Vastgoed Fonds (NL) (hierna te noemen "het Fonds"), Participatieklasse U CAP EUR.

ISIN: NL0010622569

Fondsontwikkelaar: Goldman Sachs Asset Management B.V. die deel uitmaakt van de Goldman Sachs bedrijvengroep.

Raadpleeg: <https://am.gs.com> of e-mail: ESS@gs.com of bel GSAM European Shareholder Services op +44 20 7774 6366 voor meer informatie.

Bevoegde autoriteit: De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op de Fondsontwikkelaar met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument.

Het fonds staat onder toezicht van Stichting Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank.

Dit essentiële-informatiedocument is gedateerd op 03-03-2026.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product?

Soort

Vastgoed Fonds (NL) is een instelling voor collectieve belegging naar Nederlands recht als een 'fonds voor gemene rekening' en kwalificeert als een abi. Vastgoed Fonds (NL) is geregistreerd overeenkomstig de Wet op het financieel toezicht (Wft) van 28 september 2006. U koopt een participatieklasse van het fonds.

Looptijd

De looptijd van het Fonds is onbepaald en heeft dus geen vervaldatum. De Fondsontwikkelaar kan het Fonds niet eenzijdig beëindigen, maar de bestuurders van het Fonds en/of de beleggers van het Fonds kunnen het Fonds onder bepaalde, in het Prospectus en het oprichtingsdocument van het Fonds beschreven omstandigheden, eenzijdig beëindigen. Automatische beëindiging kan worden bepaald door de wet- en regelgeving die op het Fonds van toepassing is.

Doelstellingen

Het Fonds is geclassificeerd als een financieel product conform artikel 8 van de Verordening (EU) betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector. Het Fonds promoot ecologische/sociale kenmerken (E/S-kenmerken), maar heeft geen duurzame beleggingen als doelstelling. Het Fonds integreert naast traditionele factoren ook ESG-factoren en risico's in het beleggingsproces. Gedetailleerde informatie over de informatieverschaffing over duurzaamheid van het Fonds is te vinden in de PCD (bijlage voor de precontractuele informatieverschaffing van het prospectus) op <https://am.gs.com>. Het fonds belegt wereldwijd in ondernemingen binnen de onroerendgoedsector en in fondsen die beleggen in onroerend goed. Dit omvat ondernemingen en beleggingsfondsen die hun inkomsten hoofdzakelijk halen uit, dan wel voornamelijk actief zijn op het gebied van onroerend goed of het beheer en/of de ontwikkeling daarvan. De portefeuille is gespreid over diverse landen. Naast het direct in ondernemingen beleggen, kan het fonds voor het uitvoeren van de beleggingsstrategie ook in andere financiële instrumenten of beleggingsfondsen beleggen. Verder is een belangrijk kenmerk dat het valutarisico grotendeels is afgedekt. Het fonds wordt actief beheerd teneinde om ons te richten op bedrijven die goed scoren volgens ons fundamentele beleggingsproces, waarbij voor de aandelen en landen limieten bandbreedtes aangehouden worden ten opzichte van de vergelijkingsmaatstaf. De samenstelling van de beleggingen van het fonds kan derhalve materieel afwijken van die van de vergelijkingsmaatstaf. Gemeten over een periode van meerdere jaren hebben wij als doel beter te presteren dan de vergelijkingsmaatstaf FTSE EPRA Naret Developed Index EUR Hedged. De vergelijkingsmaatstaf is een brede weergave van ons beleggingsuniversum. Het fond kan beleggen in effecten die buiten dit universum vallen. Het proces om aandelen te selecteren voor dit fonds wordt gedreven door de analyse van fundamentele data en overweging daarin van ESG factoren. U kunt uw participaties in het fonds verkopen op elke beursdag waarop de waarde van de participaties wordt berekend. Dit vindt dagelijks plaats voor dit fonds. In principe doet het fonds aan u geen uitkering. Het zal alle inkomsten opnieuw beleggen.

Het rendement van het Fonds is afhankelijk van de prestaties van het Fonds, die rechtstreeks verband houden met de prestaties van zijn beleggingen. Het risico- en opbrengstprofiel van het Fonds dat in dit essentiële-informatiedocument wordt beschreven, gaat ervan uit dat u uw beleggingen in het Fonds voor ten minste de aanbevolen periode van bezit aanhoudt, zoals hieronder uiteengezet onder de titel 'Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?'. Zie hieronder het deel 'Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?' voor meer informatie (inclusief beperkingen en/of boetes) over de mogelijkheid om uw belegging in het Fonds te verzilveren.

Retailbeleggersdoelgroep

Participaties in de Fonds zijn geschikt voor elke belegger (i) voor wie een belegging in het Fonds geen volledig beleggingsprogramma vormt, (ii) die volledig begrijpt en bereid is aan te nemen dat het Fonds een risico heeft van 4 van de 7, die een middelgrote risicoklasse is, (iii) die geen U.S. Person is en die niet inschrijft op Aandelen namens een of meerdere U.S. person(en), (iv) die begrijpt dat hij het belegde bedrag mogelijk niet geheel of slechts deels terugkrijgt en het verlies van zijn gehele belegging kan dragen, en (v) die op zoek is naar een belegging op lange termijn.

Depositaris: The Bank of New York Mellon S.A./N.V.

Verdere informatie: Het Prospectus evenals de jaar- en halfjaarverslagen zijn kosteloos beschikbaar in de Fondsen / Documentatie sectie op <https://am.gs.com>.

De koersen van de participaties worden openbaar gemaakt in de Fondsen sectie van <https://am.gs.com>.

Deze Essentiële-informatiedocument heeft betrekking op een participatieklasse van het fonds Vastgoed Fonds (NL). Het prospectus en de periodieke verslagen van het fonds worden opgesteld voor het gehele fonds.

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

Risico-indicator



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product houdt voor minstens 7 jaar. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren als u in een vroeg stadium verkoopt en u kunt minder terugkrijgen.

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.

We hebben dit Fonds ingedeeld in klasse 4 uit 7, dat wil zeggen een middelgrote risicoklasse. De kans op verliezen van toekomstige prestaties wordt gemiddeld ingeschat en slechte marktomstandigheden zouden het vermogen van het Fonds om u uit te betalen, kunnen beïnvloeden.

U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen of u zult misschien moeten verkopen voor een prijs die een aanzienlijke effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

Andere wezenlijke risico's met betrekking tot het Fonds die niet zijn opgenomen in de samenvattende risico-indicator worden uiteengezet in het Prospectus.

Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Als het Fonds u niet kan betalen wat het u verschuldigd is, kunt u uw gehele belegging verliezen.

Prestaties Scenario's

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld.

Het ongunstige, het gematigde en het gunstige scenario zijn illustraties aan de hand van de slechtste, de gemiddelde en de beste prestaties van het product over de afgelopen 12 jaar. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit:		7 jaar	
Voorbeeld belegging:		10 000 EUR	
		Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 7 jaar
Scenario's			
Minimaal	Er is geen gegarandeerd minimumrendement. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Stress	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	5 500 EUR	3 690 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	-45.00%	-13.27%
Ongunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	7 400 EUR	8 770 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	-26.00%	-1.86%
Gematigd	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10 250 EUR	10 540 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	2.50%	0.75%
Gunstig	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	13 520 EUR	12 980 EUR
	Gemiddeld rendement per jaar	35.20%	3.80%

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. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden.

Ongunstig scenario: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 2021 en 2026.

Gematigd scenario: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 2018 en 2025.

Gunstig scenario: dit soort scenario deed zich voor bij een belegging tussen 2014 en 2021.

Wat gebeurt er als de Goldman Sachs Asset Management B.V. niet kan uitbetalen?

Het is mogelijk dat u geen financieel verlies lijdt door het in gebreke blijven van de Fondsontwikkelaar.

De activa van het Fonds worden in bewaring gegeven aan de depositaris, zijnde The Bank of New York Mellon S.A./N.V. (de 'Depositaris'). In geval van insolventie van de Fondsontwikkelaar zullen de activa van het Fonds dat in bewaring is gegeven aan de Depositaris niet worden aangetast. In geval van insolventie van de Depositaris, of iemand die namens hem optreedt, kan het Fonds echter financieel verlies lijden. Dit risico wordt echter tot op zekere hoogte beperkt door het feit dat de Depositaris conform de wet- en regelgeving verplicht is zijn eigen activa te scheiden van de activa van het Fonds. De Depositaris is tevens aansprakelijk jegens het Fonds voor alle schade die onder andere voortvloeit uit nalatigheid, fraude of opzettelijke niet-nakoming van zijn verplichtingen (behoudens bepaalde beperkingen zoals uiteengezet in de overeenkomst met de Depositaris). Verliezen worden niet gedekt door een compensatie- of garantiestelsel voor beleggers.

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.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen zijn afhankelijk van hoeveel u belegt en hoelang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

We gaan ervan uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario
- EUR 10 000 wordt belegd

	Als u uitstapt na 1 jaar	Als u uitstapt na 7 jaar
Totale kosten	96 EUR	720 EUR
Effect van de kosten per jaar (*)	1.0%	1.0% per jaar

(*) 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 1.8% vóór de kosten en 0.8% na de kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u uitstapt na 1 jaar
Instapkosten	Wij brengen geen instapkosten in rekening.	0 EUR
Uitstapkosten	Wij brengen voor dit product geen uitstapkosten in rekening, maar de persoon die u het product verkoopt, doet dat misschien wel.	0 EUR
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		
Beheerskosten en andere administratie - of exploitatiekosten	0.61% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit percentage is op basis van de feitelijke kosten van het afgelopen jaar.	61 EUR
Transactiekosten	0.35% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een schatting van de kosten die ontstaan wanneer we de onderliggende beleggingen voor het product kopen en verkopen. Het feitelijke bedrag zal variëren naargelang hoeveel we kopen en verkopen.	35 EUR
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		
Prestatievergoedingen (en carried interests)	Er is geen prestatievergoeding voor dit product.	0 EUR

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

Aanbevolen periode van bezit: 7 jaar.

De Fondsonwikkelaar beschouwt dit als een geschikte periode voor het Fonds om zijn strategie uit te voeren en mogelijk rendement te genereren. Dit is geen aanbeveling om uw belegging na deze periode te verzilveren, en hoewel langere perioden van bezit het Fonds meer tijd geven om zijn strategie uit te voeren, is het resultaat van geen enkele periode van bezit gegarandeerd ten aanzien van het beleggingsrendement. Beleggers kunnen hun participaties op elke werkdag (zoals gedefinieerd in het Prospectus) verzilveren via een voorafgaande schriftelijke kennisgeving zoals verder beschreven in het Prospectus. Het verzilveren van uw participaties in het Fonds vóór de aanbevolen periode van bezit kan nadelig zijn voor uw rendement en kan de risico's van uw belegging verhogen, hetgeen tot verlies kan leiden.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u ervoor kiest in het Fonds te beleggen en vervolgens een klacht hebt over het Fonds of de handelswijze van de Fondsonwikkelaar of een distributeur van de Portefeuille, dient u in eerste instantie contact op te nemen met het European Shareholder Services Team bij Goldman Sachs Asset Management B.V. via e-mail op ESS@gs.com, per post gericht aan Goldman Sachs Asset Management B.V., Prinses Beatrixlaan 35, 2595 AK, Den Haag, Nederland of door de volgende website te raadplegen: <https://am.gs.com> in de sectie Over ons/ contact.

Andere nuttige informatie

Dit document bevat mogelijk niet alle informatie die u nodig hebt om een beslissing te nemen over een eventuele belegging in het Fonds. U zou ook het prospectus, het oprichtingsdocument van het Fonds en het laatste jaarverslag (indien beschikbaar) aandachtig door kunnen nemen. Deze informatie wordt u kosteloos ter beschikking gesteld door de partij die u dit essentiële-informatiedocument verstrekt op de website <https://am.gs.com> in de sectie Fondsen / Documentatie.

Meer informatie over de in het verleden behaalde resultaten over de afgelopen 10 jaar en eerdere prestatiescenario's van de participatieklasse is beschikbaar in de Fondsen / Documentatie sectie op <https://am.gs.com>. Dit omvat berekeningen van prestatiescenario's die maandelijks worden bijgewerkt.