

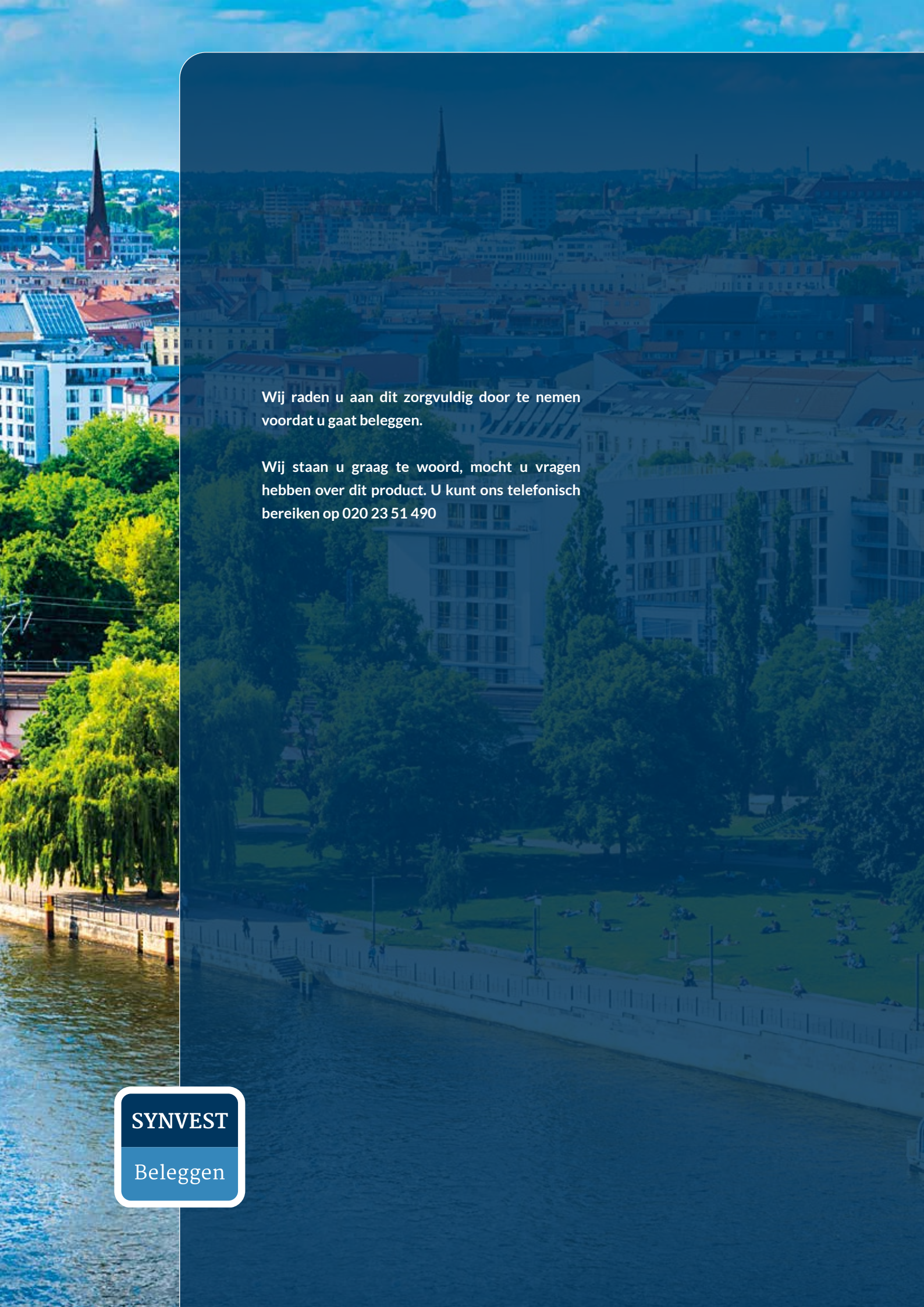
SynVest

Investeer mee in vastgoed

Prospectus

SynVest German RealEstate Fund NV





Wij raden u aan dit zorgvuldig door te nemen
voordat u gaat beleggen.

Wij staan u graag te woord, mocht u vragen
hebben over dit product. U kunt ons telefonisch
bereiken op 020 23 51 490

SYNVEST

Beleggen

Inhoudsopgave

Prospectus

SynVest German RealEstate Fund NV

Omschrijving	Pagina
1. Belangrijke informatie	4
2. Definities	5
3. Structuur	7
4. Beleggingsbeleid	11
5. Kosten	15
6. Dividendbeleid	18
7. Vaststelling intrinsieke waarde en handelskoers	18
8. Fiscale aspecten	21
9. Risico's	27
10. Deelnemen	30
11. Periodieke rapportage en informatieverstrekking	33
12. Overige belangrijke onderwerpen	34
13. Klachtenprocedure	36
14. Adresgegevens	37
15. Assurance rapport	38

Versie december 2022

1. Belangrijke informatie

De in dit Prospectus met een hoofdletter geschreven termen hebben de betekenis die daaraan in hoofdstuk 2 is toegekend.

1.1 Waarschuwing

Gegadigden worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Fonds financiële risico's met zich brengt. Het is daarom van belang kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus om een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's. De waarde van de Certificaten en het uitgekeerde dividend kan fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder bijzondere omstandigheden volledig verloren gaat. Wanneer de Gegadigde onzeker is of een belegging in het Fonds passend is voor zijn of haar financiële situatie dan wordt aangeraden een adviseur te raadplegen voordat een beslissing wordt genomen om al dan niet in het Fonds te beleggen.

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 met volledige kennis van zaken een beslissing worden genomen om al dan niet te beleggen in het Fonds.

Het Prospectus is verdeeld in verschillende documenten om het Prospectus meer handzaam en leesbaar te maken. De volgende documenten moeten in onderlinge samenhang worden gelezen en maken integraal onderdeel uit van het prospectus:

- *dit Prospectus;*
- *het meest recente jaarverslag van het Fonds; en*
- *de actuele Factsheet.*

Dit Prospectus informeert u over de eigenschappen van het Fonds. De meest recente jaarrekening informeert u over de resultaten die het Fonds heeft behaald over het afgelopen boekjaar. De jaarverslagen zijn gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

Naast dit Prospectus is een Essentiële beleggersinformatiedocument (EBI) opgesteld. In het EBI zijn de essentiële gegevens over het Fonds samengevat. De actuele EBI is gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

1.3 Door derden over SynVest German RealEstate Fund N.V. verstrekte informatie

De Beheerder is niet verantwoordelijk voor de juistheid en/of volledigheid van informatie over het Fonds die niet door de Beheerder is verstrekt.

1.4 Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van het Prospectus in andere landen

Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan Gegadigden buiten Nederland. Het Prospectus houdt geen aanbod of een uitnodiging in tot het doen van een aanbod aan enig US Person zoals gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act 1933 van de Verenigde Staten of zoals gedefinieerd in de Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

1.5 Verklaring Beheerder

Dit Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. De in dit Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de directie van de Beheerder redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Beheerder verklaart dat zijzelf, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft, de AIFMD en de Verordening AIFMD gestelde regels. De Beheerder verklaart voorts dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

1.6 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen de Certificaathouder, de Beheerder en de Bewaarder worden beheerst door wat in de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

2. Definities

Aandelen

Gewone aandelen in het kapitaal van SynVest German RealEstate Fund N.V.;

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen;

Administratievoorwaarden

De voorwaarden voor de administratie van de Aandelen zoals vastgesteld door (het bestuur van) het Administratiekantoor en zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten;

AIFMD

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;

Beheerder

SynVest Fund Management B.V.;

Beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen SynVest German RealEstate Fund N.V. en de Beheerder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat SynVest Fund Management B.V. optreedt als beheerder van het Fonds en waarin de voorwaarden voor het beheer zijn vastgelegd;

Bewaarovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat CSC Depositary B.V. optreedt als bewaarder van het Fonds en waarin de voorwaarden voor de bewaarneming zijn vastgelegd;

Bewaarder

CSC Depositary B.V.;

Certificaat

een door het Administratiekantoor toegekend recht dat correspondeert met één Aandeel en recht geeft op de inkomsten uit dat onderliggend Aandeel; waarin in dit Prospectus wordt

gerefereerd aan een Certificaat, tenzij in de betreffende tekst wordt aangegeven of blijkt dat een geheel Certificaat wordt bedoeld, dan wordt hieronder mede verstaan een Deelcertificaat;

Certificaathouder

De houder van één of meer Certificaten en/of Deelcertificaten;

Cut-Off Time

Het tijdstip waarop maandelijks een verzoek tot uitgifte en inkoop van Certificaten uiterlijk kan worden ingelegd, zijnde 24:00 van de laatste dag van de betreffende kalendermaand;

Deelcertificaat

1/10.000ste onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat;

EBI

Essentiële-beleggersinformatiedocument van het Fonds;

EUR

Euro;

Factsheet

Een op de Website gepubliceerd document waarin de belangrijkste actuele financiële gegevens van het Fonds, waaronder de Intrinsieke Waarde en de Handelskoers, zijn samengevat;

FATCA

De Foreign Account Tax Compliance Act van de Verenigde Staten van Amerika.

Fonds

De groep bestaande uit SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar deelnemingen;

Fondsrendement

De verhouding tussen het resultaat van het Fonds over de gegeven periode en het gemiddelde van het Fondsvermogen aan het begin en het einde van dezelfde periode, uitgedrukt in procenten, waarbij het resultaat en het Fondsvermogen is vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde;

Fondsvermogen

De Intrinsieke Waarde van het Fonds;

Fondsvoorwaarden

Het geheel van de Beheerovereenkomst, de Bewaarovereenkomst, de Administratievoorwaarden, de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V., SynVest German RealEstate Fund I (II, III, IV... etc.) B.V. en die van het Administratiekantoor en het Prospectus zoals deze van tijd tot tijd luiden;

Gegadigde

Een potentiële certificaathouder zoals gedefinieerd in de Administratievoorwaarden;

Handelsdag

De eerste dag van de betreffende kalendermaand;

Handelskoers

De koers van een (geheel) Certificaat die door de Beheerder maandelijks wordt vastgesteld aan de hand van de Intrinsieke Waarde vermeerderd met de fundingprovisie. De Beheerder heeft een marge van 2,5% om de Handelskoers naar boven of beneden aan te passen teneinde de koers te stabiliseren;

Intrinsieke Waarde

De totale waarde van de bezittingen verminderd met de totale waarde van de schulden, vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen van de Intrinsieke Waarde welke zijn omschreven in paragraaf 7.1;

Kifid

Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;

Lopende Kostenfactor

De kostenfactor als omschreven in paragraaf 5.7;

Portal

Een afgezonderd deel van de Website welke alleen voor een afzonderlijke Certificaathouder en de Beheerder toegankelijk is en waarop persoonlijke communicatie tussen de Beheerder en de Certificaathouder inzake het Fonds kan plaatsvinden;

Prospectus

Het prospectus van het Fonds, zoals deze van tijd tot tijd luidt;

SFDR

Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector zoals gewijzigd door Verordening (EU) 2020/852 alsmede lagere wet en regelgeving en zoals verder van tijd tot tijd gewijzigd;

SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.

De (nog op te richten) besloten vennootschappen met de naam Synvest German RealEstate - gevolgd door een opeenvolgende Romeinse cijfers (I, II, III IV...etc.) - waarvan alle aandelen in bezit zijn van Synvest German RealEstate Fund N.V. en welke (gezamenlijk) ten doel hebben de vastgoedportefeuille inclusief leningen van het Fonds te houden;

Website

De website van de Beheerder: www.synvest.nl;

Wet Vpb

Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

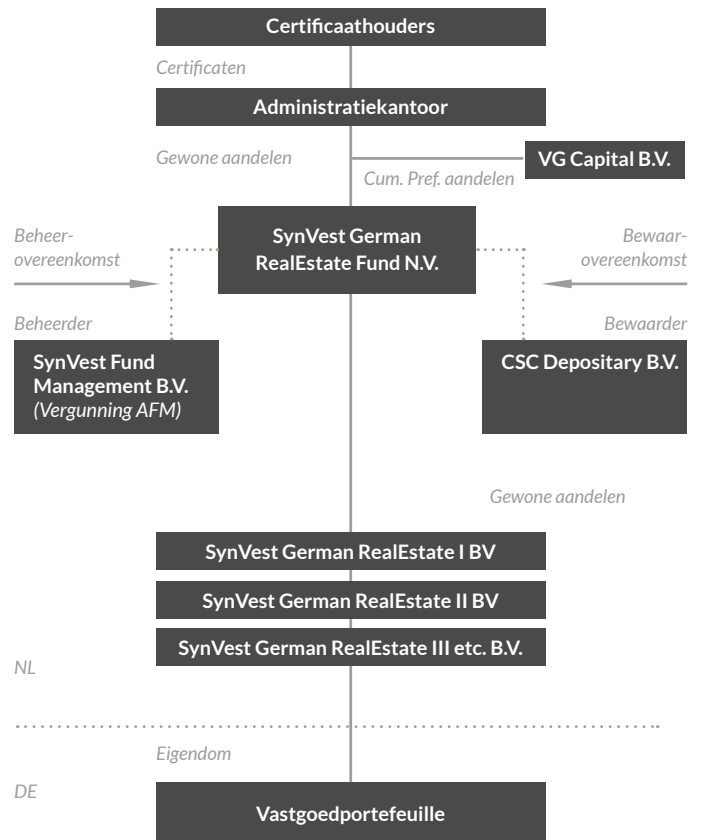
Wft

Wet op het financieel toezicht;

Wwft

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme.

Schematisch overzicht structuur



3. Structuur

3.1 Algemeen

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waar SynVest German RealEstate Fund N.V. aan het hoofd staat. De vastgoedportefeuille wordt in eigendom verworven door de 100% dochtervennootschappen van SynVest German RealEstate Fund N.V.: SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. etc. De vastgoedtransacties vinden plaats op het niveau van deze dochtervennootschappen. Deze dochtervennootschappen financieren het vastgoed enerzijds met leningen van kredietinstellingen en obligatieleningen van beleggers en anderzijds met leningen en kapitaal verstrekt door SynVest German RealEstate Fund N.V. Het is tevens mogelijk dat vastgoed wordt verworven doordat SynVest German RealEstate Fund N.V. aandelen koopt in een vennootschap waarin reeds vastgoedobjecten aanwezig zijn.

De juridische structuur van het Fonds bestaat uit de volgende entiteiten:

1. SynVest Fund Management B.V. (Beheerder);
2. SynVest German RealEstate Fund N.V.;
3. SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.;
4. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (Administratiekantoor); en
5. CSC Depositary B.V. (Bewaarder).

3.2 SynVest Fund Management B.V. (Beheerder)

SynVest Fund Management B.V. is de beheerder van het Fonds.

3.2.1 Algemene gegevens entiteit

SynVest Fund Management B.V. is een besloten vennootschap welke bij notariële akte is opgericht op 1 februari 2005. De Beheerder houdt kantoor te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32106705.

3.2.2 Directie

De directie van SynVest Fund Management B.V. bestaat uit:

De heer drs. M. van Gooswilligen (statutair bestuurder)

De heer Van Gooswilligen studeerde bedrijfskunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Na de vervulling van zijn dienstplicht bij de Koninklijke Marine als officier was hij twaalf jaar directeur/eigenaar van een onderneming welke in Azië en Oost-Europa

consumentengoederen produceerde en distribueerde aan Retailketens in de Benelux. Vanaf 2007 is hij betrokken bij SynVest Fund Management B.V. Hij houdt zich voornamelijk bezig met de commerciële en beleggingsaspecten van de beleggingsfondsen.

De heer G. Quispel RA RB (statutair bestuurder)

De heer Quispel heeft accountancy gestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. In de periode 2005 – 2013 is de heer Quispel actief geweest als accountant waarbij hij binnen de betreffende kantoren onder meer verantwoordelijk was voor risicobeheersing. Voordat de heer Quispel in 2015 in dienst trad bij SynVest Fund Management B.V. is hij werkzaam geweest bij een vermogensbeheerder. De heer Quispel richt zich voornamelijk op financieel- en risicobeheer.

De heer drs. D.J. van der Wal (statutair bestuurder)

De heer Van der Wal heeft Sociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam waarna hij enige tijd in de Verenigde Staten heeft gestudeerd en gewerkt. Alvorens hij in 2004 bij een vastgoedbelegger is gaan werken heeft diverse managementfuncties bekleed in Europese logistiek en Luchtvaart. In 2013 heeft hij een consultancy bureau opgericht dat zich bezig hield op de snijvlakken van vastgoed, duurzaamheid en energie. De heer van der Wal richt zich op het beheer van de vastgoedportefeuilles van de beheerde fondsen.

3.2.3 Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen van SynVest Fund Management B.V. bestaat uit:

De heer J.C.M.A. Gillis MBA FRICS

De heer Gillis was tot 2019 CEO van Bouwfonds Investment Management. Hij is nu voorzitter van de Raad van commissarissen van Schiphol Area Development Company en voorzitter van de Raad van Advies Van bouwbedrijf Byldis.

De heer R.J.A. Frijters

De heer Frijters studeerde Bedrijfsinformatica aan de Hoge Economische School waarna hij reserveofficier bij de Koninklijke Marine werd. Hij vervolgde zijn carrière als ICT consultant bij diverse organisaties. Na twaalf jaar als consultant te hebben gewerkt, richtte hij drie financiële instellingen (mede) op en leidde hij deze als CEO: VEB Bottom-Line, Alex Beleggersbank en Knab bank.

3.2.4 Taken Beheerder (blijkend uit de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder)

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds. In het kader van het beheer van het Fonds voert de Beheerder in hoofdlijnen de volgende taken uit:

- het bepalen van het beleggingsbeleid van het Fonds;
- het conform het beleggingsbeleid beleggen van de middelen die tot het Fondsvermogen behoren;
- het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds;
- het instellen en uitvoeren van risico- en liquiditeitsbeheerssystemen;
- het monitoren van eventuele uitbestede taken;
- het berekenen en vaststellen van de Intrinsieke Waarde op de wijze als is bepaald in hoofdstuk 7 van dit Prospectus;
- het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het Fonds, waaronder het opstellen van de financiële verslaggeving; en
- het verschaffen van informatie aan Certificaathouders.

3.2.5 Vergunning AFM

Het Fonds en de Beheerder staan onder toezicht van de AFM. Aan de Beheerder is door de AFM een vergunning verstrekt in de zin van artikel 2:65 Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder in Nederland beleggingsinstellingen beheren en rechten van deelneming in beleggingsinstellingen aanbieden. De vergunning is gepubliceerd op de Website.

Het Fonds en de Beheerder staan ingeschreven in het door de AFM aangehouden register als bedoeld in artikel 1:107 Wft onder vergunning nummer 15000199. Dit register ligt ter inzage bij de AFM en is tevens online te raadplegen op www.afm.nl.

3.2.6 Door de Beheerder beheerde Beleggingsinstellingen

Op het moment van het verschijnen van dit Prospectus worden door de Beheerder naast het Fonds de volgende beleggingsinstellingen beheerd:

- SynVest RealEstate Fund N.V.; en
- SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

3.2.7 Door de Beheerder uitbestede werkzaamheden

De Beheerder heeft Dutch Compliance B.V. als externe compliance officer aangesteld. De compliance officer heeft onder meer tot taak om de deugdelijkheid en effectiviteit van de maatregelen en procedures welke de beheerder heeft geïmplementeerd

regelmatig te evalueren. Indien onvolkomenheden worden aangetroffen dan assisteert de compliance officer de directie van SynVest Fund Management B.V. bij het verbeteren van de maatregelen en procedures.

3.2.8 Eigen vermogen en beroepsaansprakelijkheid

De Beheerder beschikt over het ingevolge de Wft vereiste eigen vermogen van minimaal 125.000 (2022) of indien dit bedrag hoger is 25% van de jaarlijkse vaste kosten van de Beheerder. Ter dekking van de beroepsaansprakelijkheid opteert de Beheerder voor het aanhouden van een bijkomend eigen vermogen ter grootte van 0,01% van de activa van de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen.

3.3 SynVest German RealEstate Fund N.V.

Synvest German RealEstate Fund N.V. houdt de aandelen in, en verstrekt leningen aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. Synvest German RealEstate Fund N.V. is tevens bestuurder van deze vennootschappen.

3.3.1 Algemene gegevens entiteit

SynVest German RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende te Amsterdam. Oprichting heeft bij notariële akte plaatsgevonden op 13 oktober 2011, met een initieel maatschappelijk kapitaal van EUR 225.500. De SynVest German RealEstate Fund N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 53754298.

SynVest German RealEstate Fund N.V. heeft ten doel het beleggen van vermogen en het deelnemen in, het financieren en besturen van vennootschappen en andere ondernemingen.

Op het moment van uitgifte van het Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal vierenvijftigmiljoen zeshonderdvijfenzeventigduizend euro (EUR 54.675.000), verdeeld in vijf miljoen zevenenzestigduizend vierhonderd achtentachtig (5.467.488) gewone aandelen en twaalf (12) cumulatief preferente prioriteitsaandelen. De nominale waarde van zowel de gewone als de prioriteitsaandelen bedraagt EUR 10. De cumulatief preferente prioriteitsaandelen geven recht op 7% cumulatief preferent dividend over de nominale waarde.

De aandeelhouders in SynVest German RealEstate Fund N.V. zijn:

1. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (alle gewone aandelen); en
2. VG Capital B.V. (twaalf (12) cumulatief preferente prioriteitsaandelen).

3.3.2 Bestuur

SynVest Fund Management B.V. is enig statutair bestuurder van SynVest German RealEstate Fund N.V.

3.4 SynVest German RealEstate I (II, III, IV.... etc.) B.V.

SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. verwerven de vastgoedbeleggingen. De vastgoedbeleggingen worden gefinancierd met:

- door SynVest German RealEstate Fund N.V. gestort kapitaal;
- door SynVest German RealEstate Fund N.V. verstrekte leningen;
- (met Grundschild verzekerde) geldleningen aangaande bij kredietinstellingen; en/of
- (met Grundschild verzekerde) obligaties.

Teneinde de groeiende portefeuille optimaal te structureren, worden deelnemingen opgericht SynVest German RealEstate II, III, IV... etc. B.V. Wanneer in het Prospectus wordt gerefereerd aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. wordt mede aan deze (al dan niet nog op te richten) vennootschappen gerefereerd.

3.4.1 Algemene gegevens betreffende de rechtspersoon

SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. zijn besloten vennootschappen, kantoorhoudende te Amsterdam. Het aandelenkapitaal bestaat uit honderd (100) gewone aandelen kapitaal van elk EUR 1,00 nominaal. Op het moment van uitgifte van het Prospectus zijn de volgende vennootschappen opgericht:

Naam	KvK nummer	Statutaire zetel
SynVest German RealEstate I B.V.	53754514	Veenendaal
SynVest German RealEstate II B.V.	62089552	Veenendaal
SynVest German RealEstate III B.V.	62089579	Veenendaal
SynVest German RealEstate IV B.V.	69155119	Amsterdam
SynVest German RealEstate V B.V.	69155534	Amsterdam
SynVest German RealEstate VI B.V.	75746301	Amsterdam
SynVest German RealEstate VII B.V.	75746395	Amsterdam

3.4.2 Bestuur

Het statutair bestuur van SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. wordt gevoerd door SynVest German RealEstate Fund N.V.

3.4.3 Aandeelhouder

SynVest German RealEstate Fund N.V. houdt alle aandelen in het kapitaal van SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.

3.5 Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (Administratiekantoor)

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen is het Administratiekantoor van het Fonds.

3.5.1 Algemene gegevens entiteit

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen is op 1 februari 2005 bij notariële akte opgericht. De stichting is statutair gevestigd te Amersfoort en houdt kantoor te Amsterdam. De stichting is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32106702.

3.5.2 Bestuur

Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevoerd door:

De heer Drs R.H.M.G. van der Mast

De heer Van der Mast is bedrijfseconoom. Hij heeft diverse bestuursfuncties bekleed bij financiële instellingen waaronder Citco Bank Nederland N.V., Bank Labouchere N.V. en Dexia Bank Nederland B.V. Op dit moment is hij directeur bij Tradealot B.V. en Target Media B.V. Bij beide organisaties richt hij zich op compliance en risicomanagement. De heer Van der Mast is gecertificeerd DSI Compliance professional.

De heer ing. T. Oskam RDM

Na het voltooien van zijn opleiding bedrijfskunde heeft de heer Oskam diverse functies binnen de Rabobank bekleed, waaronder die van Manager Private Banking. Gedurende de periode 2007 tot en met 2013 was de heer Oskam als directeur van ERGO Insurance N.V. Benelux verantwoordelijk voor de Nederlandse activiteiten van deze organisatie waarna hij tot heden optreedt als directeur van uitgeverij 'Einstein Books'.

3.5.3 Taken Administratiekantoor

Het Administratiekantoor verkrijgt en administreert op eigen naam, maar ten behoeve en voor rekening en risico van de Certificaathouders, ten titel van beheer, de Aandelen. Het

Administratiekantoor regelt de uitgifte en inkoop van de Aandelen.

Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten van de Aandelen worden uitgeoefend door het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor houdt als aandeelhouder in het Fonds toezicht op het gevoerde beleid en het functioneren van de Beheerder. Op het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de Aandelen kunnen Certificaathouders geen aanspraak maken. Er worden derhalve geen vergaderingen van Certificaathouders gehouden.

Het Administratiekantoor heeft onder meer tot taak:

- *het verwerven van de juridische eigendom en administreren van Aandelen;*
 - *het toekennen van Certificaten aan de Certificaathouders;*
 - *het incasseren van dividenden en andere uitkeringen op de Aandelen; en*
 - *het onverwijld doen van uitkeringen aan de Certificaathouders indien en zodra de Certificaathouders daartoe gerechtigd zijn op grond van de Fondsvoorwaarden;*
 - *het uitvoeren en administreren van de inkoop van certificaten.*
- het nagaan of het Fonds eigenaar is van de vastgoedobjecten en eventuele overige activa;
 - te verzorgen dat de kasstromen naar behoren worden gecontroleerd, en in het bijzonder dat alle betalingen door of namens Gegadigden bij inschrijving op Certificaten zijn ontvangen en dat alle contanten worden geboekt op kasgeldrekeningen die op naam van het Fonds staan;
 - te verzorgen dat de verkoop, inkoop, intrekking, alsmede terugbetaling op Certificaten gebeurt in overeenstemming met de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden;
 - te verzorgen dat de Intrinsieke Waarde van de Certificaten wordt berekend overeenkomstig de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden;
 - zich ervan te vergewissen dat de beleggingsresultaten overeenkomstig de Fondsvoorwaarden worden besteed; en
 - zich ervan te vergewissen dat bij transacties met betrekking tot de activa van het Fonds de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijnen wordt overgemaakt aan het Fonds zoals nader uitgewerkt in de Bewaarovereenkomst.

3.6 CSC Depositary B.V. (Bewaarder)

CSC Depositary B.V. is de Bewaarder van het Fonds.

3.6.1 Algemene gegevens entiteit

De Bewaarder houdt kantoor te Maarsbergen en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 59654546.

3.6.2 Taken Bewaarder (blijkend uit de bewaarovereenkomst tussen het Fonds en de Bewaarder)

De Bewaarder is verantwoordelijk voor de bewaarneming van alle activa van het Fonds maar de Bewaarder kan zelf geen financiële instrumenten in bewaring nemen. Mocht het Fonds financiële instrumenten gaan houden ten behoeve van haar liquiditeitsreserve, dan delegeert de Bewaarder, bij uitzondering, de bewaarneming van financiële instrumenten aan een Custodian. De Bewaarder heeft toestemming nodig van de Beheerder alvorens hij taken delegeert.

De Bewaarder heeft in hoofdlijnen tot taak:

- het onafhankelijk toezicht houden op de naleving van de Fondswaarden door de Beheerder;

De Bewaarder mag zijn taken niet zonder toestemming van de Beheerder uitbesteden.

3.7 Kenmerken Certificaten

3.7.1 Certificaten

Gegadigden participeren in het Fonds door middel van certificaten van aandelen. Gegadigden zullen door storting van (giraal) geld Certificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren.

Een geheel Certificaat heeft een nominale waarde van tien euro (EUR 10,-) en correspondeert met één (1) Aandelen van nominaal EUR 10,-. Ieder Aandeel en daarmee ieder Certificaat geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds. Het verschil op het moment van uitgifte tussen de Handelskoers en de nominale waarde van de Certificaten wordt als agio in de (geconsolideerde) jaarrekening van het Fonds verantwoord. De Certificaten worden op naam gesteld en ingeschreven in het register van certificaathouders. Er worden geen bewijzen van Certificaten uitgegeven.

Het Fonds is een zogenaamd open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Fonds conform de Fondsvoorwaarden Certificaten verkoopt en ten laste van de activa inkoopt.

Indien bij de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod en er onvoldoende Certificaten in de portefeuille zijn, geeft SynVest German RealEstate Fund N.V. nieuwe Aandelen uit waarna het Administratiekantoor daarmee corresponderende Certificaten toekent.

Indien het aanbod van Certificaten groter is dan de vraag, dan koopt SynVest German RealEstate Fund N.V. het verschil in. De (per saldo) inkoop van Certificaten is door de Fondsvoorwaarden beperkt tot jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de aan het begin van het jaar uitstaande Certificaten. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan tien (10) jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen op het moment waarop zij dat willen. De voorwaarden waaronder Certificaten worden in- en verkocht alsook de beperkingen zijn omschreven in paragraaf 10.2.2.

Er worden geen Certificaten aan een Gegadigde toegekend indien de koopprijs niet binnen de op het deelname formulier gestelde termijn op de bankrekening van het Administratiekantoor is gestort.

Het Fonds kent geen maximale omvang. De Beheerder kan de toekenning van Certificaten bijvoorbeeld om redenen van beheersbaarheid staken.

3.7.2 Deelcertificaten

Deelcertificaten maken het mogelijk om fracties van Certificaten toe te kennen.

Houders van een of meer Deelcertificaten delen in gemeenschap een Certificaat met andere Deelcertificaathouders. De Beheerder treedt op als vertegenwoordiger van de gemeenschap. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt één tienduizendste deel van een Certificaat. Iedere houder van een of meer Deelcertificaten is gerechtigd tot het gemeenschappelijke Certificaat naar rato van het aan hem toegekende aantal Deelcertificaten. De houders van Deelcertificaten en de verhouding waartoe zij tot een Certificaat gerechtigd zijn, worden ingeschreven in het deelcertificatenregister.

3.7.3 Stemrecht

Het stemrecht en alle andere zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de Aandelen worden uitgeoefend door het Administratiekantoor. De Certificaathouders kunnen geen aanspraak maken op dit stemrecht.

3.7.4 Niet beursgenoteerd

De Certificaten zijn niet genoteerd aan een effectenbeurs en hiertoe bestaan geen voornemen.

3.8 Duur en opheffing Fonds

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Een voorstel tot opheffing van het Fonds wordt kenbaar gemaakt aan de Certificaathouders via de Website. Onverminderd het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, wordt SynVest German RealEstate Fund N.V. op voorstel van de prioriteitsaandeelhouders ontbonden bij besluit van de algemene vergadering waarin het bestuur van het Administratiekantoor stem uitbrengt op de Aandelen en de prioriteitsaandeelhouders op de prioriteits aandelen. De Certificaathouders kunnen geen invloed uitoefenen op het besluit om het Fonds te ontbinden. De vereffening geschiedt door de Beheerder. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. Bij vereffening wordt het liquidatiesaldo uitgekeerd aan de Certificaathouders op de in de Fondsvoorwaarden voorgeschreven wijze.

4. Beleggingsbeleid

4.1 Doelstelling van het Fonds

Het Fonds streeft naar een zo hoog mogelijke opbrengst uit de exploitatie van vastgoed waarbij gebruik wordt gemaakt van (externe) geldleningen. Het vastgoed en de geldleningen worden zorgvuldig geselecteerd en het vastgoed efficiënt beheerd. Het Fonds streeft naar additionele opbrengsten uit de waardegroei van het vastgoed. Het beheer van het vastgoed is derhalve gericht op maximalisatie van het exploitatieresultaat met het oog op additionele opbrengsten die worden behaald met de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Winstoptimalisatie met beperking van risico's wordt nagestreefd door middel van:

- een selectief aankoopbeleid;
- een evenwichtige en gespreide samenstelling van de vastgoedportefeuille;
- een zorgvuldig en prudent financieringsbeleid;
- actief en professioneel vastgoedbeheer;
- het aanhouden van een liquiditeitsreserve; en
- een lage kostenstructuur.

4.2 Beleggingsbeleid

De Beheerder stelt binnen de grenzen van de Fondsvoorwaarden het Beleggingsbeleid vast en voert zijn bevoegdheden binnen de kaders van het beleggingsbeleid uit.

4.2.1 Aankoopbeleid

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit Duits commerciële en residentieel 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 winkels, kantoren, bedrijfsruimten en (zorg)woningen.

De selectie van vastgoed vindt plaats op basis van strenge kwaliteitseisen voor zowel het vastgoed als de huurder(s). Criteria zijn met name:

- locatie van het vastgoed;
- kwaliteit en leeftijd van het vastgoed;
- gebruiksmogelijkheid;
- looptijd huurovereenkomst;
- gegoedheid huurder(s); en
- risicobeperking en -spreiding.

Afhankelijk van het soort vastgoed varieert het gewicht dat wordt toegekend aan elk van deze criteria. In het ene geval wordt meer op de uitstraling van het vastgoed en de locatie gelet, terwijl in een ander geval de kwaliteit van de huurder doorslaggevend is. De combinatie van bovengenoemde criteria leidt tot een degelijke en een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille welke ook in economisch mindere tijden stand zou moeten houden.

Ten aanzien van de rendementsverwachting van het aan te kopen vastgoed hanteert het Fonds een bruto aanvangsrendement (huurinkomsten / aankoopprijs v.o.n.) van 6% - 8% als uitgangspunt. Dit is echter geen restrictie. Afhankelijk van de

ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, het soort vastgoed en de locatie, zal dit uitgangspunt worden aangepast. Daarbij speelt de concurrentie in de markt een belangrijke rol. Een te hoge aankoopprijs kan soms aanleiding zijn om een anderszins geschikt beleggingsobject niet aan te kopen.

De risicobeheersing komt tot uiting in de verhouding tussen de diverse soorten vastgoed in de vastgoedportefeuille, de geografische spreiding, het onderzoek naar de huurder(s) en de relatief beperkte omvang van de individuele vastgoedbeleggingen in verhouding tot de vastgoedportefeuille.

Op termijn is het verkoopbeleid van groot belang voor het optimaliseren van het resultaat van het Fonds. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan het te realiseren resultaat bij de verkoop, de allocatie van het vastgoed binnen de vastgoedportefeuille en het beperken van risico's.

4.2.2 Samenstelling vastgoedportefeuille

Het totaal te behalen resultaat en een effectieve beheersing van de risico's zijn de belangrijkste factoren bij het samenstellen van de vastgoedportefeuille. Teneinde een vastgoedportefeuille samen te stellen welke zich kenmerkt door hoge opbrengsten en een laag risicoprofiel, wordt een optimale spreiding nagestreefd van zowel de functie als de locatie van het vastgoed.

De Beheerder bepaalt continu de optimale verhouding in de vastgoedportefeuille tussen de verschillende soorten vastgoed aan de hand van de ontwikkelingen in de markt. De vastgoedportefeuille bestaat uit:

- winkels en winkelcentra;
- (zorg)woningen;
- kantoren; en
- bedrijfsruimten (bijvoorbeeld: distributie en logistiek).

De vastgoedportefeuille zal bestaan uit vastgoed verspreid over heel Duitsland. Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u graag naar de Website.

De individuele vastgoedobjecten hebben een relatief beperkte omvang. In het algemeen zal de kostprijs per object tussen de EUR 1 miljoen en EUR 10 miljoen bedragen en niet meer dan 10% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille. Op deze wijze wordt het vermogen geïnvesteerd in meerdere objecten, op verschillende locaties en met een grote diversiteit aan huurders.

4.2.3 Vastgoedbeheer

Het dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille is een belangrijk aspect bij het maximaliseren van het resultaat van de vastgoedportefeuille. 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.*

Goed en effectief beheer van het vastgoed zorgt ervoor dat leegstand wordt voorkomen en de waardeontwikkeling van de vastgoedobjecten positief wordt beïnvloed, zonder dat de kosten van het beheer het exploitatieresultaat negatief beïnvloeden.

Het dagelijkse operationele vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door een of meer professionele vastgoedbeheerders. Onder de activiteiten van het vastgoedbeheer vallen onder meer de volgende activiteiten:

- *innen van de huur;*
- *voeren van de boekhouding;*
- *afsluiten van de huurcontracten;*
- *voorkomen van leegstand;*
- *onderhouden van het contact met de huurders;*
- *degelijk dagelijks onderhoud*
- *opstellen en uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen.*

Hoewel het dagelijkse operationele vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door derde partijen, blijft de Beheerder altijd en geheel verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer.

4.3 Financieringsbeleid, recht van hypotheek

Het te verwachten rendement wordt vergroot door de vastgoedportefeuille naast de opbrengst van de uitgifte van Certificaten te financieren met vreemd vermogen in de vorm van met Grandschuld verzekerde geld- en/of obligatieleningen. Omdat de financiering met vreemd vermogen zowel het positieve als het negatieve rendement op het Fondsvermogen vergroot, wordt financiering met vreemd vermogen ook wel hefboomfinanciering genoemd. De omvang van de hefboomfinanciering is afhankelijk van onder meer de volgende factoren:

- *de gewenste stabiliteit van het Fonds;*
- *bruto aanvangsrendement van het vastgoed;*
- *de kosten van het vreemd vermogen; en*
- *de fiscale wet- en regelgeving.*

De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis de optimale omvang van de hefboomfinanciering aan de hand van de bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent. Het financieringsbeleid is erop gericht dat de maximale hefboomfinanciering 70% van de aankoopwaarde van de individuele beleggingen bedraagt. De aankoopwaarde is de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging.

De Beheerder streeft door middel van actief beleid naar optimalisatie van de financieringsstructuur, onder meer door gebruik te maken van geldleningen met rentevaste perioden. Over het algemeen wordt door de financierende kredietinstelling periodieke aflossing verlangd. Extra aflossingen kunnen voorts verplicht zijn indien de waarde van de vastgoedbelegging onder een bepaalde vastgelegde grenswaarde daalt. Aflossingen hebben een drukkend effect op de liquiditeit van het Fonds. Alle geldleningen worden aangetrokken in EUR. Er bestaan derhalve geen valutarisico's.

De geld- en/of obligatieleningen worden aangegaan bij kredietinstellingen respectievelijk beleggers. Ten behoeve van deze leningen wordt een Grandschuld gevestigd. Dit vindt plaats door inschrijving van de Grandschuld in het zogenaamde Grundbuch (Duitse kadaster). Een Grandschuld geeft aan de houder, indien de verplichtingen jegens haar niet worden nagekomen, het recht de in pand gegeven onroerende zaak uit te winnen. Hiermee verkrijgt de financierende kredietinstelling en/of verkrijgen de obligatiehouder meer zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. Een Grandschuld is vergelijkbaar met het recht van hypotheek. Belangrijk verschil is dat bij het recht van hypotheek de corresponderende schuld gekoppeld blijft aan dit recht. Dat wil zeggen dat aflossingen op de lening (het bedrag) van het recht van hypotheek verlagen. Bij een Grandschuld is dit niet het geval. Hier blijft de volledige zekerheid bestaan ongeacht de aflossingen die op de lening plaatsvinden. Pas op het moment dat de Grandschuld uitgeschreven wordt uit het Grundbuch, vervalt deze zekerheid. Duitse banken maken veelvuldig gebruik van de Grandschuld waarbij in de contracten wordt opgenomen dat de Grandschuld pas wordt uitgeschreven uit het Grundbuch als de volledige lening is afgelost.

De Grandschuld geeft aan de houder daarvan, het recht de vastgoedbelegging waaraan de Grandschuld gerelateerd is, openbaar te verkopen als het Fonds haar verplichtingen jegens de houder van de Grandschuld niet nakomt. De Grandschuld

geeft voorts voorrang bij het vorderen van schuld. Uit de verkoopopbrengst worden eerst de schulden verzekerd met de Grondschuld betaald. Daarna volgen de andere schuldeisers.

4.4 Beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve

Het Fonds is een open-end beleggingsinstelling hetgeen inhoudt dat het Fonds op verzoek van de Certificaathouder Certificaten conform de Fondsvoorwaarden en de daarin opgenomen beperkingen inkoopt. Het Fonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het Fonds koopt jaarlijks maximaal 5% van de uitstaande Certificaten in. De inkoopregeling is omschreven in paragraaf 10.2.2.

Naast de inkoopverplichting heeft het Fonds uit hoofde van het beleggingsbeleid andere verplichtingen welke beslag (kunnen) leggen op de liquide middelen van het Fonds. De liquiditeitsvoorziening van het Fonds en de overige verplichtingen vergen een zorgvuldige beheersing van de daarmee gepaard gaande liquiditeitsrisico's. In deze paragraaf worden deze risico's en de wijze waarop de risico's door de Beheerder worden beheerst, uiteengezet.

In het geval waarin aan het Fonds meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan het Fonds verkoopt, zal per saldo liquiditeit van Fondsvermogen moeten worden aangewend voor het verwerken van de inkooporders. Indien de middelen van het Fonds volledig belegd zouden zijn in vastgoed, brengt dit met zich mee dat vastgoedbeleggingen moet worden verkocht. Het verkrijgen van de best mogelijke verkoopprijs van een vastgoedbelegging kan echter enige tijd duren. Als een vastgoedbelegging op korte termijn moet worden verkocht, is het mogelijk dat niet de beste verkoopprijs kan worden verkregen. Een onbeperkte liquiditeit van de Certificaten leidt tot een liquiditeitsverschil tussen de inkoopverplichting enerzijds en de vastgoedbeleggingen anderzijds. Dit liquiditeitsverschil vormt een risico voor het Fonds en de Certificaathouders.

Teneinde het liquiditeitsrisico te matigen heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen. Ten eerste wordt de liquiditeit van de Certificaathouders beperkt. Ten tweede wordt een liquiditeitsreserve aangehouden.

Beperking liquiditeit Certificaten

De volgende beperkingen gelden ten aanzien van de liquiditeit

van de Certificaten:

1. Het Fonds koopt jaarlijks (per saldo) maximaal 5% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht); en
2. Het Fonds heeft maximaal drie maanden de tijd om inkooporders tot een tegenwaarde van EUR 100.000 te verwerken. Voor grotere inkooporders heeft het Fonds, afhankelijk van de omvang, oplopend tot maximaal één jaar tijd om de orders te verwerken.

Voor de inkoopregeling en de daaraan verbonden termijnen wordt verwezen naar paragraaf 10.2.2.

Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt een liquiditeitsreserve aan om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als liquiditeitsbuffer voor de (inkoop) verplichtingen. Wanneer het Fonds per saldo Certificaten inkoopt kan daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend zodat de Certificaten tijdig kunnen worden ingekocht zonder de noodzaak vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Het Fonds heeft zodoende meer tijd om vastgoedbeleggingen tegen de best mogelijke verkoopprijs te verkopen.

Bij het bepalen van de minimale omvang van de liquiditeitsreserve moet de Beheerder een afweging maken tussen enerzijds het beperken van het liquiditeitsrisico en anderzijds de druk op het rendement als gevolg van het niet volledig beleggen van het Fondsvermogen in vastgoed. Het Fonds houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van vijf procent (5%) van het Fondsvermogen. Daarnaast houdt het Fonds een aanvullende liquiditeitsreserve aan welke afhankelijk is van de uitkomsten van ieder kwartaal door de Beheerder uitgevoerde liquiditeitsprognoses en stresstests. Aan de hand van liquiditeitsprognoses wordt door de Beheerder bepaalt hoeveel liquide middelen onder normale omstandigheden noodzakelijk zijn. Aan de hand van stresstests wordt berekend hoeveel liquide middelen er onder stress scenario's aanvullend noodzakelijk zijn.

De liquide middelen van de liquiditeitsreserve worden aangehouden in de vorm van tegoeden en (hoogrentende) depots bij bekende Nederlandse financiële instellingen alsook in effecten en rechten van deelneming in (al dan niet door de Beheerder beheerde) beleggingsinstellingen met een laag risicoprofiel en een hoge liquiditeit. Het is eveneens mogelijk

dat de liquiditeitsreserve mede wordt gevormd door stand-by faciliteiten of onvoorwaardelijke garanties, verstrekt door een financiële instelling.

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.

Voorts 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 in het verleden behaalde Fondsrendement. Het risicoprofiel is derhalve een indicatie van het beleggingsrisico gebaseerd op historische rendementsgegevens.

In dit kader wordt er aan herinnerd dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst.

4.6 Duurzaamheid

Het Fonds promoot niet actief ecologische of sociale kenmerken en heeft geen duurzame beleggingen tot doel als bedoeld in de SFDR. De beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologische (en sociale) economische activiteiten en de duurzaamheidsrisico's als bedoeld in SFDR en de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op de duurzaamheidsfactoren als bedoeld in SFDR worden niet in aanmerking genomen, omdat de Beheerder over onvoldoende (betrouwbare) data beschikt om deze duurzaamheidsrisico's en belangrijkste ongunstige effecten in relatie tot de vastgoedportefeuille van het Fonds te beoordelen. Overigens zijn de door de Beheerder gesignaleerde duurzaamheidsrisico's met betrekking tot de vastgoedportefeuille van het Fonds uitgewerkt in paragraaf 9.5.

5. Kosten

5.1 Acquisitiekosten

5.1.1 Selectie- en acquisitiekosten

De Beheerder brengt ter zake van haar werkzaamheden voor het selecteren en beoordelen van de beleggingen 0,7% van de aankoopsom per gekocht vastgoedobject in rekening. Voor de acquisitie van het vastgoed brengt de Beheerder 1,0% van de aankoopsom per gekocht vastgoedobject aan het Fonds in rekening. De selectie- en acquisitiekosten worden als onderdeel

van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.2 Makelaarscourtage

De makelaarscourtage betreft de kosten van de werkzaamheden van de externe makelaar ter zake van de acquisitie van de beleggingen. De kosten worden begroot tussen de 2% en 4% van de aankoopsom van het desbetreffende vastgoedobject. De makelaarscourtage wordt direct door de makelaar aan het Fonds in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.3 Technisch en financieel onderzoek (Due Diligence)

De Beheerder laat bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek uitvoeren naar het object en de grond. Voorts wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomsten en de (financiële) status van de huurders. De Beheerder brengt voor haar onderzoek 0,5% van de aankoopsom van het desbetreffende vastgoedobject in rekening. De kosten van externe adviseurs worden direct door de betreffende adviseur aan het Fonds in rekening gebracht. Alle due-diligence kosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.4 Taxatiekosten

De Beheerder dient voor een (interne)taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Hiervoor wordt een vast tarief van 0,3% van de koopsom in rekening gebracht door de Beheerder. Indien noodzakelijk zal een externe Taxateur worden aangesteld. De kosten van de externe taxateur worden, direct door de betreffende taxateur in rekening gebracht. De taxatiekosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.5 Notariskosten en Grundbuchamt

Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving van de Grundschild wordt rekening gehouden met een bedrag van 1,2% van de aankoopsom in verband met de kosten van de notaris en het Grundbuchamt. De notariskosten ter zake van de overdracht worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd. De kosten van de inschrijving van de Grundschild komen direct ten laste van het resultaat. De notariskosten en de kosten van het Grundbuchamt kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de betreffende notaris respectievelijk de Duitse fiscus direct aan het Fonds in rekening gebracht.

5.2 Dispositiekosten

Terzake van de verkoop van de beleggingen brengt de Beheerder aan het Fonds 1,5% van de verkoopprijs van de desbetreffende belegging in rekening. De dispositiekosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat als onderdeel van het resultaat uit verkoop van het vastgoedobject.

5.3 Financieringskosten

5.3.1 Afsluitprovisie

Bij het verkrijgen van vreemd vermogen bij kredietinstellingen is een afsluitprovisie van 0,5% aan de kredietinstelling respectievelijk 0,2% aan de Beheerder verschuldigd. De afsluitprovisie aan de kredietinstellingen kan zowel in positieve als negatieve zin variëren. De afsluitprovisies worden geactiveerd als onderdeel van de langlopende schulden en worden geamortiseerd over de looptijd van de betreffende schulden.

5.3.2 Rentelasten

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen zoals beschreven in Hoofdstuk 4.3. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rentelasten komen direct ten laste van het resultaat.

5.3.3 Fundingprovisie

De Beheerder ontvangt een vergoeding van 3,0% van het bijeengebrachte eigen vermogen. Dit betreft een eenmalige vergoeding bij de storting door de Certificaathouder. De fundingprovisie wordt als emissiekosten direct ten laste van het eigen vermogen.

5.4 Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie. De exploitatiekosten worden uitgedrukt als percentage van de huurinkomsten of de waarde van de vastgoedportefeuille. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, betreffen:

Omschrijving	% huur
Vastgoedbeheerkosten	4,0%
Onderhoud gebouwen	5,0%
(Grond)belasting	0,1% - 0,6%
Verzekeringspremies	0,5%
Totaal	9,6% - 10,2%

De vastgoedbeheerkosten zijn afhankelijk van de afspraken welke de Beheerder daaromtrent met de vastgoedbeheerder

maakt. De kosten van de vastgoedbeheerders kunnen, mede afhankelijk van de regio, variëren. De kosten worden begroot op 4% van de huurinkomsten en betreffen het technisch, financieel en commercieel vastgoedbeheer. In het geval van leegstand wordt doorgaans overeengekomen dat een percentage van de theoretische huurinkomsten in rekening wordt gebracht.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat onder zogenaamde “niet umlagefähige Nebenkosten” meer kosten vallen welke niet zijn verdisconteerd in de hierboven beschreven exploitatiekosten. Niet umlagefähige Nebenkosten betreffen bepaalde servicekosten welke niet kunnen worden doorberekend aan de huurder en derhalve voor rekening van de eigenaar van het vastgoed komen.

De exploitatiekosten worden direct door de betreffende partijen in rekening gebracht aan het Fonds. De werkelijke exploitatiekosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren en komen direct ten laste van het resultaat van het Fonds. Onderhouds- en renovatiewerkzaamheden die economisch waarde toe voegen aan het vastgoedobject worden geactiveerd als onderdeel van de boekwaarde. De overige exploitatiekosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

5.5 Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

De lasten in verband met het beheer van de beleggingen bestaan uit de management fee van de Beheerder en de algemene fondskosten.

5.5.1 Beheer- en Assetmanagementvergoeding

De Beheerder brengt een vergoeding voor fondsbeheer en assetmanagement in rekening aan het Fonds.

Assetmanagement betreft de werkzaamheden van de Beheerder welke direct betrekking hebben op het vastgoed in de portefeuille. Hieronder vallen bijvoorbeeld het nemen van beslissingen omtrent de verhuur, het onderhoud, investeringen en het aansturen van het technisch beheer. De assetmanagementvergoeding die de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,9% van het balanstotaal welke wordt vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde.

Fondsbeheer betreft de werkzaamheden van de Beheerder welke betrekking hebben op het beheer van het Fonds waaronder het nemen van beslissingen omtrent de samenstelling van de portefeuille, het beheer van de leningen en communicatie met

de Certificaathouders. De beheervergoeding die de Beheerder ter zake van het fondsbeheer aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,3% van het balanstotaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde.

De beheer- en assetmanagementvergoeding tezamen bedragen in totaal 1,20% van het balanstotaal. De beheer- en assetmanagementvergoeding wordt maandelijks op 1/12 van de genoemde percentages berekend en aan het Fonds in rekening gebracht.

In geval van ontslag heeft de Beheerder recht op een vergoeding van ten hoogste éénmaal de gemiddelde vergoeding over de afgelopen drie jaren.

De beheer- en assetmanagementvergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

5.5.2 Variabele vergoeding

Indien in enig boekjaar het Fondsrendement meer dan zes procent (6%) bedraagt, is de Beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. De variabele vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag dat gelijk is aan 20% van dat deel van het resultaat (op basis van de grondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke waarde exclusief de variabele vergoeding) dat boven het Fondsrendement van zes procent (6%) uitgaat. De variabele vergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

5.5.3 Bewaarloon

Bewaarloon betreft de vergoeding voor de diensten van de Bewaarder. Het bewaarloon bedraagt 0,0175% van het balanstotaal op jaarbasis. Het balanstotaal wordt ieder kwartaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde. Het bewaarloon wordt per kwartaal door de bewaarder in rekening gebracht en komen direct ten laste van het resultaat.

5.5.4 Beloning bestuurders Administratiekantoor

De beloning van de bestuurders van het Administratiekantoor bedragen in totaal EUR 7.500 per jaar. Deze kosten kunnen in de toekomst wijzigen, zowel in positieve als negatieve zin. De vergoedingen komen direct ten laste van het resultaat.

5.5.5 Algemene fondskosten

Kosten ter zake van toezicht	0,2%
Accountancy en administratie	1,8%
Totaal	2,0%

De in het hierboven opgenomen overzicht van algemene kosten zijn begrote kosten uitgedrukt als percentage van de huurinkomsten. De Beheerder brengt jaarlijks een vast bedrag van EUR 45 in rekening per Certificaathouder voor het voeren van de participantenadministratie. De overige kosten kunnen zowel in positieve zin als negatieve zin variëren. Onder accountancy- en administratiekosten vallen mede de jaarlijkse taxatiekosten van de beleggingen. De algemene kosten worden door de betreffende derden aan het Fonds in rekening gebracht en komen direct ten laste van het resultaat.

5.6 Som van de kosten

Omdat de in dit hoofdstuk omschreven kosten op basis van verschillende (variërende) grondslagen worden berekend, is het niet mogelijk een opgave van de totale som van de kosten te verstrekken. In de Lopende Kostenfactor die wordt omschreven in paragraaf 5.7 zal de daadwerkelijke kostendruk basis van historische gegevens worden gepubliceerd.

Hieronder volgt een overzicht van de totale kosten die over dezelfde grondslag worden berekend:

- aankoopprijs van vastgoed: 6,7%;
- verkoopprijs van vastgoed: 1,5%;
- aangetrokken vreemd vermogen: 0,7%;
- aangetrokken eigen vermogen: 3,0%;
- de huurinkomsten: 11,6 - 12,2%; en
- het balanstotaal: 1,2%.

De kosten welke niet door de Beheerder maar door derden in rekening worden gebracht kunnen hoger of lager uitvallen afhankelijk van de omstandigheden. In dit overzicht zijn niet meegenomen: overdrachtsbelasting, omzetbelasting, rente- en premielasten oprichtingskosten, de variabele vergoeding, het bewaarloon en de vaste beloning van de bestuurders van de Stichting.

5.7 Lopende kostenfactor

In de Factsheet wordt een actuele lopende kosten factor gepresenteerd op grond van historische cijfers waaruit duidelijk de totale kostendruk van het Fonds blijkt. De Lopende Kostenfactor wordt naast de Factsheet opgenomen in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van het Fonds. De lopende kostenfactor is het

niveau van de kosten gerelateerd aan de gemiddelde Intrinsieke Waarde. De kosten die worden gehanteerd bij het bepalen van de Lopende Kostenfactor zijn de kosten die volgen uit de waarderinggrondslagen voor het vaststellen van de Intrinsieke Waarde (zie hoofdstuk 7). De Factsheet, jaarrekeningen en halfjaarcijfers zijn te vinden op de Website onder “downloads”.

6. Dividendbeleid

Uitgangspunt voor het dividendbeleid van het Fonds is dat 100% van het gerealiseerde resultaat wordt uitgekeerd aan haar Certificaathouders, voor zover er vrij uitkeerbare reserves zijn. Teneinde het behaalde resultaat zo spoedig mogelijk aan de Certificaathouders ten goede te laten komen, keert het Fonds maandelijks een interim-dividend (ook wel voorschot dividend genoemd) uit.

Het Fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de (interim)dividenduitkeringen. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds. De (interim)dividenduitkeringen kunnen zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld.

Het is mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het resultaat teneinde een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen.

Dividenduitkeringen geschieden in beginsel onder inhouding van 15% dividendbelasting (2022).

6.1 Automatische aanwending dividenduitkeringen voor herbelegging

Dividenduitkeringen worden automatisch herbelegd in het Fonds. De Certificaathouder kan een verzoek indienen om de dividenden uit te betalen (wanneer het belegde bedrag van de Certificaathouder meer dan EUR 5.000 bedraagt).

6.2 Publicatie betaalbaarstelling

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaalbaarstelling van dividenduitkeringen aan de Certificaathouders worden indien deze plaatsvinden bekendgemaakt op de Portal.

6.3 Prioriteits aandelen

Conform de statuten wordt op de 12 cumulatief preferente prioriteits aandelen, jaarlijks zeven procent (7%) van de nominale waarde van deze uitgekeerd. In totaal wordt jaarlijks EUR 8,40 op de prioriteits aandelen uitgekeerd voor zover de vrij uitkeerbare reserves toereikend zijn. Indien de winst in enig boekjaar niet toereikend is, wordt het niet uitgekeerde deel met voorrang uitgekeerd in een volgend jaar.

7. Vaststelling Intrinsieke waarde en handelskoers

7.1 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke Waarde

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 per de eerste van de maand vastgesteld in euro's, op basis van de in deze paragraaf omschreven waarderinggrondslagen. De meest recente Intrinsieke Waarde en de Handelskoers van de Certificaten worden maandelijks vermeld in de Factsheet.

7.1.1 Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Verplichtingen worden opgenomen indien zij voor het vaststellen van de Intrinsieke Waarde bekend zijn geworden.

7.1.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde vermeerderd met de nog af te schrijven aankoopkosten. Aankoopkosten worden over een periode van 10 jaar na de verkrijging van de vastgoedbelegging afgeschreven. In geval van een tussentijdse verkoop van de vastgoedbelegging binnen een periode van 10 jaar worden de resterende aankoopkosten afgeschreven in het jaar van verkoop.

Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven welke leiden tot een waardevermeerdering van de belegging, worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is vóór vaststellen van de Intrinsieke Waarde.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de reële waardering van de belegging. Onder reële waarde wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, onafhankelijke partijen die een transactie willen doen.

Het Fonds stelt de reële waarde maandelijks vast op basis van jaarlijkse taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op het moment van aankoop en jaarlijks (of zoveel vaker als de Beheerder noodzakelijk acht) getaxeerd. De taxaties worden verricht door externe taxateurs. De taxatiewaarde is het door de taxateur bepaalde bedrag waarvoor de vastgoedbeleggingen per waarderingsdatum kunnen worden vervreemd op basis van marktconforme condities. Hierbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Voor de taxatie worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

7.1.3 Geactiveerde kosten huurbevordering (lease-incentives)

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en over de looptijd van het huurcontract waar deze op betrekking heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen, welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

7.1.4 Makelaarsprovisies verhuur

Makelaarsprovisies die in rekening zijn gebracht inzake de verhuur van leegstaande ruimten worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

7.1.5 Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Kosten die samenhangen met het aantrekken van externe financieringen worden geactiveerd als onderdeel van de

langlopende schulden en geamortiseerd over de looptijd van de externe financiering.

7.1.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

7.1.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan. Voorzieningen dienen te worden verantwoord op basis van de contante waarde van de verwachte toekomstige uitstroom van middelen.

7.1.8 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten, toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

7.1.9 Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

7.2 Waarderingsgrondslagen halfjaarcijfers en jaarrekening

De grondslagen van de waardering van de activa en passiva alsmede van de bepaling van het resultaat van de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen zijn in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek Boek 2.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op grond van dezelfde grondslagen als de in voorgaande paragraaf omschreven vaststelling van de Intrinsieke Waarde met uitzondering van de verwerking van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. In de halfjaarcijfers en jaarrekening worden de aankoopkosten geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs bij eerste verwerking van de vastgoedbelegging. Op de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Op grond van Titel 9 Burgerlijk Wetboek Boek 2 wordt niet

afgeschreven op de aankoopkosten die bij de eerste verwerking zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs vastgoedbeleggingen. Bij de vervolgwaardering van de vastgoedbeleggingen worden deze aankoopkosten niet langer separaat in acht genomen, maar beschouwt als onderdeel van de reële waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen zoals vastgesteld op rapportagedatum.

De maandelijks vastgestelde en op de Website gepubliceerde Intrinsieke Waarde kan als gevolg van het verschil in de waarderingsgrondslagen afwijken van het uit de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen blijken boekwaarde. In de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen wordt een opgaaf gedaan van dit verschil tussen de Intrinsieke Waarde en de boekwaarde per balansdatum.

7.3 Gevolgen verschil Intrinsieke waarde en boekwaarde

Het verschil tussen de Intrinsieke Waarde en de boekwaarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening) bestaat uit de geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen.

De Handelskoers wordt vastgesteld aan de hand van de Intrinsiek Waarde. Toetredende Gegadigden betalen, zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven, over het algemeen een hogere prijs voor de Certificaten dan dat zij zouden hebben betaald als de Handelskoers op basis van de boekwaarde zou zijn vastgesteld. Indien het Fonds door ongunstige omstandigheden vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen (tegen de taxatiewaarde) dan ontvangen de uittredende Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten dan wat zij daarvoor betaald hebben, omdat de aankoopkosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

Uittredende Certificaathouders krijgen, zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven, in beginsel een hogere prijs voor hun Certificaten dan de boekwaarde. Het meerdere betreft de nog niet afgeschreven aankoopkosten. In economische zin worden zij vergoed voor het deel van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen waarvan zij geen profijt meer zullen trekken.

Voor zittende Certificaathouders heeft het verschil tussen de intrinsieke waarde en boekwaarde, tot gevolg dat toe- en uittredende Gegadigden respectievelijk Certificaathouders een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de boekwaarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende Gegadigden moeten betalen voor

de Certificaten de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Aankoopkosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende Certificaathouders maar tevens door toetredende Gegadigden.

In het geval waarin het Fonds gedurende een langere periode wordt geconfronteerd met een onverwacht groot aantal uittredende Certificaathouders is het mogelijk dat de eerst uittredende Certificaathouder een te hoge prijs voor de verkochte Certificaten ontvangen waardoor de laatst uittredende Certificaathouders een relatief groot aandeel van de aankoopkosten voor hun rekening krijgen.

7.4 Opschorting vaststelling Intrinsieke Waarde

De Beheerder kan, overeenkomstig de Fondsvoorwaarden, de vaststelling van de Intrinsieke Waarde tijdelijk opschorten in de gevallen als hierna in paragraaf 10.2.3 vermeld.

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.

7.7 Compensatie Certificaathouders in geval van onjuiste berekening Intrinsieke Waarde

De Beheerder heeft procedures en maatregelen getroffen om een juiste vaststelling van de Intrinsieke waarde te waarborgen. Zo wordt de Intrinsieke Waarde vastgesteld door personen welke niet verantwoordelijk zijn voor portefeuillebeheer. De berekening van de Intrinsieke Waarde wordt gecontroleerd door de Bewaarder.

Indien wordt geconstateerd dat de Intrinsieke Waarde niet juist is vastgesteld, berekent de Beheerder de Intrinsieke Waarde opnieuw.

Het Fonds compenseert gedupeerde Certificaathouders indien de Handelskoers op basis van een onjuiste Intrinsieke Waarde is vastgesteld en de marge waarbinnen de Handelskoers ten

opzichte van de Intrinsieke Waarde moet blijven (2,5%) wordt overschreden. Uitgetreden Certificaathouders (die tegen een te lage Handelskoers zijn afgerekend) of gedupeerde, toegetreden Certificaathouders (die tegen een te hoge Handelskoers zijn toegetreden) worden gecompenseerd voor de daadwerkelijk geleden schade wanneer:

- de schade een direct gevolg is van een toerekenbare fout van de Beheerder of de Administrateur;
- het verschil tussen de gehanteerde en de juiste Intrinsieke Waarde meer dan 1,5% beloopt en het nadeel meer dan EUR 250 bedraagt; en
- de fout niet dateert van eerder dan drie maanden voor de constatering.

Indien uitgetreden Certificaathouders (die tegen een te hoge Handelskoers zijn afgerekend) of toegetreden Certificaathouders (die tegen een te lage Handelskoers zijn toegetreden) een ongerechtvaardigd voordeel hebben genoten, dan kan de Beheerder dit voordeel compenseren met een correctie op het (resterende) aantal Certificaten van Certificaathouder wanneer:

- het verschil tussen de gehanteerde en de juiste Intrinsieke Waarde meer dan 1,5% beloopt en het nadeel meer dan EUR 250 bedraagt; en
- de fout niet dateert van eerder dan drie maanden voor de constatering.

In het geval waarin alle Certificaten zijn verkocht en er dus geen compensatie meer mogelijk is, dan kan de Beheerder de betreffende partij verzoeken om het ongerechtvaardigde voordeel terug te betalen.

8. Fiscale aspecten

8.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door Certificaathouders die in Nederland woonachtig of gevestigd zijn. Tevens worden in dit hoofdstuk zowel de Nederlandse als de Duitse fiscale aspecten van het Fonds zelf toegelicht.

Buitenlandse Certificaathouders worden (dringend) aangeraden een belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen van hun deelname in het Fonds. Deze gevolgen worden in dit

hoofdstuk niet beschreven.

Voorbehoud

Dit hoofdstuk is opgesteld uitgaande van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die van kracht zijn op de datum van uitgifte van dit Prospectus. In zijn algemeenheid geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds, al dan niet met terugwerkende kracht.

De algemene beschrijving van de fiscale positie van de Certificaathouders in deze paragraaf, dient niet te worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. Investeerders die deelname in het Fonds overwegen, worden dan ook aangeraden een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende hun individuele belastingpositie.

De fiscale paragrafen in deze prospectus zijn niet afgestemd met de Nederlandse of Duitse fiscale autoriteiten.

8.2 Belastingheffing op het niveau van de Certificaathouder

8.2.1 Natuurlijke personen

Bij natuurlijke personen zullen de Certificaten in het Fonds worden belast als inkomsten uit sparen en beleggen (box 3), tenzij de Certificaten een aanmerkelijk belang vormen (box 2) of tot het vermogen van een onderneming of werkzaamheid behoren (box 1).

8.2.1.1 Inkomstenbelasting box 3

Hierna worden de Nederlandse fiscale aspecten voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders (natuurlijke personen) uiteengezet. Uitgangspunt daarbij is dat de Certificaten niet tot een ondernemingsvermogen worden gerekend. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de Certificaten niet kwalificeren als een zogenoemd aanmerkelijk belang en dat de Certificaathouder ter zake van de Certificaten geen resultaat uit overige werkzaamheden geniet.

Certificaten worden in de inkomstenbelasting in aanmerking genomen in box 3. De inkomsten uit sparen en beleggen (box 3) worden fictief gesteld op een forfaitair rendement over de grondslag sparen en beleggen, ongeacht het werkelijk behaalde rendement. Het fictieve rendement wordt belast tegen een tarief van 31% (2022).

De grondslag waarover het rendement wordt berekend is het netto belegd vermogen (bezittingen minus schulden in box 3),

verminderd met een heffingsvrij vermogen van EUR 50.650,- per fiscale partner (2022) per 1 januari van het betreffende jaar. Schulden worden daarbij in aanmerking genomen voor zover deze in totaal uitgaan boven een drempel van EUR 3.200,- per fiscale partner (2022). Fiscale partners mogen de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen verdelen op een wijze die voor beiden het voordeligst is.

Het forfaitaire rendement wordt vastgesteld aan de hand van een staffel. De staffel is verdeeld in drie schijven welke afhankelijk zijn van de omvang van de grondslag sparen en beleggen. Aan iedere schijf wordt een forfaitair rendement toegekend. In het onderstaande tabel is het forfaitaire rendement per schijf weergegeven (2022).

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement
1	tot EUR 50.651	1,818%
2	vanaf 50.651 tot EUR 1.013.001	4,366%
3	vanaf EUR 1.013.001	5,53%

Jurisprudentie en nieuwe wetgeving vanaf 2023

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad der Nederlanden geoordeeld dat Box 3 in de huidige vorm de fundamentele rechten van belastingplichtigen schendt, en derhalve onhoudbaar is. Dit kan volgens de Hoge Raad worden hersteld door alleen het werkelijk rendement in de heffing van Box 3 te betrekken (in plaats van een forfaitair rendement, zoals de huidige wetgeving luidt). In reactie op het arrest van de Hoge Raad heeft de Staatssecretaris van Financiën aangegeven dat definitieve aanslagen inkomstenbelasting over het jaar 2022 in lijn met het arrest worden opgelegd en dat nieuwe wetgeving zal worden gecreëerd vanaf 2026. Voor de jaren 2023 t/m 2025 wordt overbruggingswetgeving aangekondigd die dichterbij het werkelijk rendement zou moeten aansluiten. Ten tijde van de opmaak van dit prospectus is zowel de nieuwe als overbruggingswetgeving onbekend.

8.2.1.2 Inkomstenbelasting uit aanmerkelijk belang (box 2)

Indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer van het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt, is sprake van een aanmerkelijk belang. Een Certificaathouder heeft aldus eveneens een aanmerkelijk belang in het Fonds indien hij direct of indirect minder dan 5% van het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt, maar zijn fiscale partner of een bloed- of aanverwant in de rechte lijn van

de Certificaathouder of zijn fiscale partner, wel ten minste 5% van dat kapitaal in bezit heeft. Ook andere vermogensrechten, zoals rechten om Certificaten te verwerven, worden in aanmerking genomen om te bepalen of een Certificaathouder een aanmerkelijk belang in het Fonds bezit.

De genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten met Certificaten die een aanmerkelijk belang vormen, worden belast in box 2 tegen een tarief van 26,9% (tarief 2022 en 2023). Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang over het voorafgaande kalenderjaar en de negen op het verliesjaar volgende kalenderjaren. Er is verder aangekondigd dat het tarief vanaf 2024 zal veranderen in twee tariefschijven, waarbij over de eerste EUR 67.000 (bij fiscale partners (mogelijk) EUR 134.000) een tarief zou moeten gelden van 24,5% en voor het meerdere van 31%. Ten tijde van de opmaak van dit prospectus is de wetgeving vanaf 2024 nog niet bekend.

8.2.1.3 Inkomstenbelasting winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (box 1)

Certificaten die behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen van een 'overige werkzaamheid' worden belast in box 1. Genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten met de Certificaten worden belast tegen het progressieve tarief, oplopend van 37,07% bij een inkomen tot EUR 69.399 tot 49,50% daarboven (tarieven 2022). Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst of het resultaat worden gebracht en, indien nodig, worden verrekend met winsten over het voorafgaande kalenderjaar en de negen op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

Ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting van de Certificaathouder verstrekt het Fonds ieder jaar een overzicht van de waarde van de Certificaten en de ingehouden dividendbelasting.

8.2.1.4 Dividendbelasting

Certificaathouders kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting (15%; tarief 2022) als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, dient het Fonds eveneens dividendbelasting in te houden. Het deel van de ingehouden dividendbelasting dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

8.2.1.5 Schenk- en erfbelasting

In geval van overlijden van een Certificaathouder of bij schenking van Certificaten is over de waarde in het economisch verkeer van de verkregen Certificaten erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. Het toepasselijke belastingtarief, dat varieert van 10% tot 40% (tarieven 2022), is mede afhankelijk van de mate van verwantschap met de overledene of schenker. De mate van verwantschap is tevens relevant voor de toepassing van een vrijstelling.

8.2.2 Lichamen

8.2.2.1 Vennootschapsbelasting

Bij een in Nederland gevestigd lichaam dat aan de vennootschapsbelasting is onderworpen en dat Certificaten in het Fonds houdt (en niet de status bezit van Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Wet Vpb), zullen de genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten op de Certificaten tot de belastbare winst behoren. De winst tot en met EUR 395.000 wordt voor het jaar 2022 belast tegen een tarief van 15% en het meerdere tegen een tarief van 25,8%. Voor 2023 geldt tot EUR 200.000 een tarief van 19% en voor het meerdere wederom een tarief van 25,8%. Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst worden gebracht en, indien nodig, worden verrekend met de winst over het voorafgaande boekjaar en onbeperkt voorwaarts. Verliezen tot EUR 1 mln. kunnen volledig worden afgezet tegen de winst van een later jaar en voor het meerdere boven EUR 1 mln. tot 50%.

Onder omstandigheden kunnen de hiervoor genoemde inkomsten vrijgesteld zijn van de heffing van vennootschapsbelasting als gevolg van toepassing van de deelnemingsvrijstelling. De deelnemingsvrijstelling is van toepassing als de Certificaathouder ten minste 5% van het nominaal gestorte kapitaal van het Fonds bezit en het Fonds kan worden aangemerkt als kwalificerende beleggingsdeelneming. Indien de deelnemingsvrijstelling van toepassing is, dan zullen verliezen geleden met de Certificaten niet aftrekbaar zijn, behoudens liquidatieverliezen.

8.2.2.2 Dividendbelasting

Certificaathouders kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting als voorheffing verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting. Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Fonds op de uitkering aan de Certificaathouder eveneens dividendbelasting worden ingehouden. Het deel dat niet

kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

8.3 Belastingheffing op het niveau van het Fonds

8.3.1 Nederlandse fiscale aspecten

8.3.1.1 Vennootschapsbelasting

SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. zijn gevoegd in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De fiscale eenheid wordt belast alsof sprake is van één belastingplichtige. De werkzaamheden en de vermogens van SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. maken deel uit van de werkzaamheden en het vermogen van SynVest German RealEstate Fund N.V. en derhalve worden transacties tussen SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. fiscaal niet in aanmerking genomen. Op die regel bestaat een uitzondering. Indien SynVest German RealEstate Fund N.V. uit eigen vermogen leningen verstrekt aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. ten behoeve van de financiering van het Duitse vastgoed, dan wordt de door SynVest German RealEstate Fund N.V. ontvangen rente over die leningen toegevoegd aan de winst van de fiscale eenheid, omdat ervan wordt uitgegaan dat de corresponderende rentelast in Duitsland in aftrek wordt gebracht.

De inkomsten die de fiscale eenheid verkrijgt uit het in Duitsland gelegen vastgoed, worden in beginsel in de Nederlandse belastingheffing betrokken. Op grond van het tussen Nederland en Duitsland gesloten belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belasting is de belastingheffing over inkomsten uit het Duitse vastgoed toegewezen aan Duitsland en stelt Nederland deze inkomsten vrij. Derhalve is het Fonds effectief slechts Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd over inkomsten waarvan het verdrag de heffingsbevoegdheid aan Nederland toewijst, bijvoorbeeld rente over banktegoeden of leningen met corresponderende rentelast in Duitsland.

8.3.1.2 Dividendbelasting

Het Fonds zal in principe 15% (tarief 2022) dividendbelasting moeten inhouden over uit te keren dividenden. Afhankelijk van de fiscale positie van de Certificaathouder kan een vrijstelling voor de inhouding van dividendbelasting van toepassing zijn. De ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en waar nodig worden teruggevraagd bij de Nederlandse Belastingdienst.

8.3.1.3 Overdrachtsbelasting

Heffing van Nederlandse overdrachtsbelasting vindt niet plaats, omdat geen sprake is van in Nederland gelegen onroerende zaken.

8.3.1.4 Nederlandse omzetbelasting (btw)

SynVest Fund Management B.V.

De Beheerder, SynVest Fund Management B.V., is als zodanig verantwoordelijk voor de directievoering en management van het Fonds. Als vergoeding voor haar dienstverlening brengt SynVest Fund Management B.V. een managementvergoeding aan het Fonds in rekening. Naast deze vergoeding wordt het Fonds door SynVest Fund Management B.V. belast met algemene fondskosten, waaronder accountancykosten. Beide doorbelastingen vloeien rechtstreeks voort uit het beheer van het Fonds. Nu sprake is van het beheer van ter collectieve belegging bijeengebracht vermogen, zijn beide doorbelastingen in beginsel vrijgesteld van btw-heffing. SynVest Fund Management B.V. houdt rekening met de hieruit voortvloeiende aftrekbeperking ten aanzien van haar inkomende kosten.

SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.

SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. kopen in Duitsland gelegen onroerend goed aan en verhuren dit aan derden. SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. kwalificeren zodoende (deels, afhankelijk van het verhuurde vastgoed) als btw-ondernemer (belastingplichtige) in Nederland.

De diensten van een btw-ondernemer met betrekking tot onroerend goed, verhuur daaronder begrepen, zijn echter vanuit Europese btw-optiek belastbaar in het land waar de betreffende onroerende zaken zijn gesitueerd (in dit geval in Duitsland). SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. zijn zodoende geen Nederlandse btw verschuldigd terzake van haar huurinkomsten uit in Duitsland gelegen onroerende zaken.

Met betrekking tot de aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. in rekening gebrachte Nederlandse btw komt SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. een aftrekrecht toe als de verhuurprestatie belast zou zijn indien deze in Nederland zou plaatsvinden.

De verhuur van onroerende zaken in Nederland is als hoofdregel vrijgesteld van btw. Verhuurder kan echter met huurder opteren voor belaste verhuur SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. opteren, indien mogelijk, met de huurders voor belaste

verhuur, waardoor de vrijstelling buiten toepassing blijft. Door te opteren voor belaste verhuur, kunnen SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. (aannemende dat de verhuur in Nederland belast zou zijn) de toerekenbare Nederlandse btw als voorbelasting in aftrek brengen. Een optie voor belaste verhuur is niet mogelijk indien en voor zover SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. in Duitsland gelegen woningen c.q. appartementen verhuren aan particuliere huurders dan wel andere huurders die niet aan de overige daartoe gestelde eisen voldoen.

SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. zijn in dit verband in Nederland geregistreerd voor Nederlandse btw-doeleinden en nemen de optimale fiscale positie in, waarbij SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. rekening houden met een aftrekbeperking als gevolg van te verhuren woningen c.q. appartementen.

Fiscale eenheid btw

SynVest German RealEstate Fund N.V. belast kosten door aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. en verstrekt rentedragende leningen aan SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. Hierdoor kwalificeert SynVest German RealEstate Fund N.V. als ondernemer (belastingplichtige) voor Nederlandse btw-doeleinden.

SynVest German RealEstate Fund N.V. houdt alle aandelen in SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. Deze vennootschappen staan onder (middellijke) leiding van de Beheerder. Omdat de vennootschappen zich tevens richten op de belangen van de Certificaathouders zijn zij dusdanig verweven dat in beginsel sprake is van een fiscale eenheid voor Nederlandse btw-doeleinden.

SynVest German RealEstate Fund N.V. SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. houden bij de vaststelling van (de hoogte van) hun pro rata aftrekrecht rekening met deze fiscale eenheid. Als gevolg van de fiscale eenheid voor de btw zijn de vennootschappen van het Fonds ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de btw-positie van de fiscale eenheid.

8.3.2 Duitse fiscale aspecten

8.3.2.1 Vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)

Op grond van het tussen Nederland en Duitsland gesloten belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belasting is het Fonds in beginsel in Duitsland vennootschapsbelasting

(Körperschaftsteuer) verschuldigd over de met het Duitse vastgoed behaalde resultaten (i.e. huuropbrengsten minus de exploitatielasten, rentelasten en fiscale afschrijving). Een eventuele winst die zal worden behaald met de verkoop van Duits vastgoed, zal eveneens in de heffing van de Duitse vennootschapsbelasting worden betrokken. Het vennootschapsbelastingtarief in Duitsland bedraagt thans 15% plus een zogenaamde solidariteitstoeslag van 5,5% over de te betalen vennootschapsbelasting (tarieven 2022). Dit resulteert in een gecombineerd effectief tarief van 15,825%.

Ingeval van vervreemding van aandelen in een vennootschap, dit wil zeggen de verkoop van de aandelen in SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. door SynVest German RealEstate Fund N.V., kent het belastingverdrag dat per 1 januari 2016 in werking is getreden een specifieke regeling voor vennootschappen waarvan de activa voor tenminste voor 75% bestaan uit vastgoed in het andere land. Alsdan zal bij vervreemding van de aandelen worden geheven ter zake van de vervreemding van de aandelen in het land waar de activa zijn gelegen: in casu Duitsland. Heffing vindt in zo een geval plaats naar Duitse nationale regelgeving hetgeen impliceert dat bij de verkoop van aandelen door een vennootschap de Duitse deelnemingsvrijstelling ten aanzien van de verkoopresultaten zou hebben te gelden. Deze deelnemingsvrijstelling bedraagt in Duitsland 95% van het verkoopresultaat waardoor een effectieve heffing over het verkoopresultaat is verschuldigd van 15,825% van 5%, zijnde 0,79125%.

Eventuele verliezen uit het Duitse vastgoed kunnen ten laste van de winst worden gebracht binnen dezelfde vennootschap. Verliezen zijn in beginsel onbeperkt voorwaarts verrekenbaar en kunnen beperkt, dat wil zeggen één jaar worden terug-gewenteld. Verder geldt ten aanzien van verliezen dat deze voor EUR 1 mln kunnen worden afgezet tegen winsten. De winsten boven EUR 1 mln kunnen voor 60% worden gecompenseerd.

Op basis van Duitse anti-misbruikwetgeving kunnen verliezen verloren gaan als gevolg van een (in)directe aandeelhouderswijziging van meer dan 25%. Bij een wijziging van 25% - 50% vervallen de verliezen naar rato van die wijziging en bij een wijziging van meer dan 50% vervallen de verliezen geheel. Vanwege het open end karakter van het Fonds kunnen meerdere Certificaathouders volgtijdig dan wel tegelijkertijd vervreemden, waardoor verliezen in beginsel verloren kunnen gaan. Er zijn echter mogelijk vrijstellingen van toepassing

waardoor de verliezen toch overeind gehouden kunnen worden (Fortführungs- en Stille Reserve Klausel)

Indien in een fiscaal jaar het rentesaldo (ontvangen en betaalde rente) van een onderneming negatief is, zijn rentelasten slechts aftrekbaar voor een bedrag gelijk aan 30% van het fiscale EBITDA van deze onderneming. Dit geldt voor alle rente, dus ook rente die betaald wordt aan derden zoals banken. Een van de uitzonderingen op deze zogenaamde "Zinschränke" is de situatie dat de netto rentekosten in totaliteit minder bedragen dan EUR 3 miljoen (per lichaam). In die situatie geldt geen aftrekbeperking. Indien de netto rentekosten EUR 3 miljoen of meer bedragen, dan vervalt deze vrijstelling (van EUR 3 miljoen) in zijn geheel en wordt het gehele saldo gekort tot 30% van het fiscale EBITDA¹. De vrijstelling van EUR 3 miljoen geldt per onderneming, in casu voor zowel SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V.

Voor de bepaling van de Duitse winst mag een afschrijving over de onroerende zaken in aanmerking worden genomen. De afschrijving wordt bepaald aan de hand van de aankoopsom van de gebouwen (exclusief grond) samen geactiveerde aankoopkosten (waaronder overdrachtsbelasting). De afschrijving bedraagt in beginsel 3% voor niet-woningen die na 1986 vervaardigd zijn. Alle overige onroerende zaken worden met 2% afgeschreven (woningen). Vanaf 2024 is aangekondigd dat voor alle onroerende zaken gebouwd na 1 juli 2023 een afschrijving van 3% heeft te gelden.

8.3.2.2 Gemeentelijke ondernemingswinstbelasting (Gewerbesteuer)

Alle ondernemingsactiviteiten die in Duitsland worden verricht, zijn in beginsel belast met Gewerbesteuer. Gewerbesteuer is een heffing op gemeentelijk niveau. De hoogte van het tarief kan per gemeente verschillen (gemiddeld bedraagt de heffing circa 15%). Bepaalde kosten (huurkosten, rentekosten, leasingkosten, etc.) zijn niet geheel aftrekbaar bij de berekening van de winst voor de Gewerbesteuer waardoor de effectieve heffing meer bedraagt dan het geldende tarief.

In het buitenland gevestigde ondernemingen zijn in het algemeen slechts belastingplichtig voor de Gewerbesteuer indien hun ondernemingsactiviteiten in Duitsland een vaste inrichting vormen danwel indien het effectieve management van deze onderneming in Duitsland plaatsvindt. Alsdan is sprake van een lokale onderneming.

¹ Inkomsten voor interest, belastingen, waardevermindering en afschrijving

Het louter aanhouden van vastgoed (en het beheer van het Fonds vanuit Nederland) vormt geen onderneming en daarmee geen vaste inrichting op een wijze zoals hier is bedoeld. De vennootschappen SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. zijn derhalve in beginsel niet aan Gewerbesteuer onderworpen.

Ook al zou wel een vaste inrichting worden aangenomen geldt er een expliciete vrijstelling voor het aanhouden van louter onroerende zaken (ook voor Duitse onderneming). Deze zogenaamde ‘Erweiterte Kürzung’ leidt dan tot een andere vorm van vrijstelling voor de Gewerbesteuer. Deze methode kent vele voorwaarden en wordt hier eerder als extra slot op de deur gezien.

8.3.2.3 Grondbelasting (Grundsteuer)

Grondbelasting is een jaarlijkse heffing over in Duitsland gelegen onroerende zaken. De belasting wordt berekend over een fiscaal vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het tarief kan per gemeente verschillen. In het algemeen bedraagt de Duitse grondbelasting jaarlijks tussen de 0,1% en 0,6% van de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak. Onlangs heeft het Duitse Bundes Finanzhof beslist dat de fiscaal vastgestelde waarde, die vaak nog berust op oude peildata, herzien moet worden. Momenteel dienen belastingplichtige een nieuwe waarde door te geven. Afhankelijk van deze waarde worden waarschijnlijk de tarieven aangepast, waardoor de effectieve heffing niet principieel zal verschillen. Er wordt verwacht dat per 1-1-2025 de nieuwe regeling en tarieven van kracht wordt.

8.3.2.4 Overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)

Over de aankoop van Duits onroerend goed zijn SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. in beginsel Duitse overdrachtsbelasting (‘Grunderwerbsteuer’) verschuldigd. Hoewel zowel de koper als de verkoper van onroerend goed aansprakelijk zijn voor het voldoen van de Grunderwerbsteuer, wordt in de praktijk bijna altijd contractueel vastgelegd dat deze kosten door de koper worden gedragen. Grunderwerbsteuer wordt in beginsel geheven over de verkoopprijs van het onroerend goed waarbij het tarief per Duitse deelstaat afwijkt. Momenteel varieert het tarief tussen de 3,5% en de 6,5%.

De tarieven zijn per deelstaat verschillend en bedragen (per 2022):

- 3,5% in Bayern en Sachsen;
- 4,5% in Hamburg (vanaf 2023 5,5%);
- 5% in Baden-Württemberg, Bremen, Niedersachsen,

Rheinland-Pfalz en Sachsen-Anhalt;

- 6% in Berlin, Hessen en Mecklenburg-Vorpommern;
- 6,5% in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein en Thüringen.

Heffing vindt plaats over de fiscale waarde van het vastgoed ten tijde van de overdracht (koopprijs).

De Grunderwerbsteuer wordt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Sinds een wetswijziging per 1 juli 2021 is een rechtspersoon eveneens Grunderwerbsteuer verschuldigd indien 90% van middellijke of onmiddellijke aandelenbelang in die rechtspersoon direct of indirect gedurende een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de periode dat het vastgoed is gekocht, wijzigt. Vanwege het open-end karakter van het Fonds is het mogelijk dat gedurende een periode van tien jaar meer dan 90% van de Certificaathouders wisselen door uitgifte of overdracht van Certificaten. Ten aanzien van fondsen gelden specifieke vrijstellingen. Vanwege de werking van de Stichting Administratiekantoor en daarmee de splitsing in economische en juridische eigendom, zal zeer waarschijnlijk geen Grunderwerbsteuer verschuldigd zijn bij overdracht van Certificaten. De wetgeving is hieromtrent in ontwikkeling, waardoor dit niet met 100% zekerheid kan worden gezegd.

8.3.2.5 Duitse omzetbelasting (Mehrwertsteuer)

SynVest German RealEstate Fund N.V. is in beginsel niet belastingplichtig voor omzetbelastingdoeleinden en blijft, uitgaande van dit beginsel, buiten het bereik van de Duitse omzetbelasting.

SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. kopen in Duitsland gelegen vastgoed aan en verhuren dit aan derden. De diensten van SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. met betrekking tot vastgoed, de verhuur daarvan daaronder begrepen, zijn vanuit Europese btw-optiek belastbaar in Duitsland. SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. zijn zodoende omzetbelastingplichtig in Duitsland.

De verhuur van onroerend goed is als hoofdregel vrijgesteld van btw. De EU-lidstaten hebben echter de mogelijkheid om deze vrijstelling voor de verhuur van onroerende zaken niet toe te passen. Duitsland heeft (evenals Nederland) van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Hierdoor kan SynVest German RealEstate I (II, III, IV...etc.) B.V. de in Duitsland gelegen onroerende zaken onder voorwaarden belast met btw verhuren.

SynVest German Real Estate I (II, III, IV...etc.) B.V. zal indien mogelijk met haar huurders opteren voor belaste verhuur, waardoor de vrijstelling buiten toepassing blijft. Men kan uitdrukkelijk slechts opteren indien de huurder omzetbelastingplichtig ondernemingsactiviteiten uitoefent. Door te opteren voor belaste verhuur, kan SynVest German Real Estate I (II, III, IV...etc.) B.V. in beginsel de Duitse omzetbelasting op de toerekenbare exploitatiekosten en investeringen als voorbelasting in aftrek brengen. Een optie voor belaste verhuur is niet mogelijk als SynVest German Real Estate I (II, III, IV...etc.) B.V. in Duitsland gelegen onroerend goed verhuurt aan particuliere huurders c.q. huurders die niet aan de overige daartoe gestelde eisen voldoen.

In dit verband hebben SynVest German Real Estate I (II, III, IV... etc.) B.V. zich geregistreerd dan wel zullen deze zich registreren in Duitsland voor Duitse omzetbelastingdoeleinden en rekening houden met aftrekbeperkingen die voortvloeien uit verhuurverhoudingen ter zake waarvan zij niet kunnen opteren voor belaste verhuur (pro rata aftrek van voorbelasting). Voor zover de btw niet in aftrek kan worden gebracht vormt de in rekening gebrachte btw een last voor het Fonds.

8.4 Wetswijzigingen

Op het moment van verschijnen van het Prospectus zijn geen andere (voorgenomen) wijzigingen in de fiscale regelgeving bekend die voor de deelnemer in het Fonds rechtstreeks van belang zijn.

9. Risico's

Vastgoed is een lange termijn belegging waarmee stabiele rendementen behaald kunnen worden met relatief beperkte risico's. De Gegadigde dient zich er niettemin van bewust te zijn dat beleggen in vastgoed en beleggen in het algemeen bepaalde risico's met zich meebrengt. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Het is mogelijk dat een Certificaathouder bij verkoop van de Certificaten minder terugkrijgt dan hij heeft ingelegd en dat in het ergste geval de inleg verloren gaat. Het is van belang dat de Gegadigde zich, al dan niet met behulp van een financieel adviseur, een goed en gefundeerd oordeel vormt over de vraag of beleggen in vastgoed in het algemeen en in het Fonds in het bijzonder bij zijn persoonlijke financiële situatie past.

De risico's die spelen bij beleggen in vastgoed in het algemeen en in het Fonds in het bijzonder worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

9.1 Risico waardevermindering Certificaten

De waarde van de Certificaten is afhankelijk van de waarde van het Fondsvermogen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Certificaten aan erosie onderhevig zijn in het geval Certificaten worden ingekocht tegen een hogere waarde dan de Intrinsieke Waarde alsook ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat. Indien de (interim-)dividenduitkeringen hoger zijn dan het beleggingsrendement, zal de Intrinsieke Waarde van de Certificaten dalen.

9.2 Rendementsrisico

Het risico bestaat dat de rendementen op de vastgoedportefeuille tegenvallen. Er is geen gegarandeerd rendement. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de Beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. Investerings- en financieringskeuzes van de Beheerder kunnen een ander resultaat opleveren dan verwacht.

9.3 Hefboom- en renterisico

De beleggingen worden deels gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van (hypothecaire) geldleningen. Hierdoor is sprake van een hefboomwerking. De gevoeligheid van de Certificaten voor positieve maar ook voor negatieve ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille neemt hierdoor toe. Wanneer de rentelasten van de leningen lager zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een positieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval hoger. Indien de rentelasten hoger zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval lager.

Zolang een deel van de bezittingen van het Fonds is gefinancierd met vreemd vermogen bestaat een renterisico. Indien de beleggingsopbrengst hoger is dan de betaalde rente is sprake van een positief hefboomeffect. Een rentestijging zal dit effect nadelig beïnvloeden. Indien de financieringsrente door marktomstandigheden stijgt en/of de directe en indirecte baten van de gefinancierde beleggingen dalen, kan dit omslaan in een negatief effect op het rendement. Door het voeren van een actief financieringsbeleid worden deze nadelige effecten zo veel mogelijk beperkt.

9.4 Marktrisico

De waardeontwikkeling en de rentabiliteit van vastgoed is in het algemeen afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

en de economische omstandigheden in het algemeen. Het risico bestaat dat de omstandigheden op de vastgoedmarkt of de economische ontwikkelingen zullen verslechteren. De vastgoedportefeuille kan daardoor in waarde dalen. Een waardedaling van vastgoedportefeuille heeft een waardedaling van de Certificaten tot gevolg.

Onder uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt kan het zijn dat vraag naar het vastgoed sterk terugloopt. Onder deze omstandigheden behoort bijvoorbeeld de situatie waarin de beschikbaarheid van financiering afneemt. Hierdoor zullen er ofwel minder potentiële kopers zijn (omdat zij geen financiering kunnen krijgen) en de beschikbare kopers zullen alleen bereid zijn een lagere prijs te bieden (omdat zij minder of duurdere financiering kunnen krijgen). Deze omstandigheden kunnen, indien zij zich voer een langere periode voordoen ertoe leiden dat het Fonds de vastgoedbeleggingen niet tegen een redelijke prijs kan verkopen. Onder deze omstandigheden kan het voorkomen dat het Fonds gedurende een langere periode wordt verhinderd om aan een verzoeken tot inkoop van Certificaten te voldoen.

9.5 Koersrisico

Het Fonds hanteert de zogenaamde “forward pricing” methode. Op grond van deze methode worden in- en verkooporders uitgevoerd op basis van de Intrinsieke Waarde die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. Dit heeft tot gevolg dat de Handelskoers waartegen de order wordt uitgevoerd, niet bekend is op het moment waarop de order door de Certificaathouder wordt ingediend. De Handelskoers kan zich tussentijds in zowel positieve als negatieve zin ontwikkelen. Het koersrisico is met name van belang bij verkoop van Certificaten aan het Fonds. De periode tussen de inkooporder en de daadwerkelijke uitvoering van order, varieert, afhankelijk van de omvang van de order, tussen de drie en twaalf maanden. De daadwerkelijke inkoop kan ook op een veel later tijdstip plaatsvinden als gevolg van de inkoopbeperking van jaarlijks vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten. De kans bestaat dat de koers zich in deze periode in negatieve zin ontwikkelt waardoor Certificaten tegen een lagere Handelskoers worden ingekocht dan de Handelskoers op het moment waarop de inkoop order werd ingediend.

9.6 Liquiditeitsrisico

Onder liquiditeitsrisico wordt verstaan het risico dat het Fonds in staat is om voldoende liquide middelen beschikbaar te maken die benodigd zijn om aan alle betaalverplichtingen te kunnen voldoen, bijvoorbeeld omdat beleggingen niet binnen een bepaalde termijn

tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht.

Maandelijks wordt aan de hand van liquiditeitsprognoses en stresstests ter zake van de liquiditeit beoordeeld hoe groot de omvang van de liquiditeitsreserve dient te zijn.

9.7 Verhandelbaarheidsrisico Certificaten

Hoewel de Certificaten overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat de feitelijke handel in Certificaten onmogelijk kan zijn of dat de Beheerder de overdracht van Certificaten aan een bepaalde Gegadigde niet toestaat. De Certificaten kunnen aan het Fonds ter inkoop worden aangeboden. Het Fonds kent een regeling waardoor een inkooporder, afhankelijk van de omvang van de order, na verloop van een periode van drie tot twaalf maanden worden uitgevoerd. Voorts is de mogelijkheid om Certificaten in te kopen beperkt tot jaarlijks vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten. Indien op enig moment de ingelegde inkooporders meer Certificaten betreft dan het aantal aan het begin van het betreffende jaar uitstaande Certificaten en de in het betreffende jaar verkochte Certificaten, dan wordt jaarlijks naar rato 5% van de ingelegde inkooporders verwerkt totdat het Fonds integraal aan alle inkooporders kan voldoen. Tenslotte kan, hoewel het Fonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen, het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Fonds (tijdig) aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen (liquiditeitsrisico).

Een Certificaathouder dient er derhalve rekening mee te houden dat de Certificaten langer, bijvoorbeeld meer dan tien (10) jaar, moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien. De beperkte verhandelbaarheid van de Certificaten kan een drukkend effect hebben op de waarde van de Certificaten.

9.8 Concentratierisico

Het concentratierisico is het risico dat zich kan voordoen indien het Fonds een grote concentratie van beleggingen heeft in bepaalde regio's of specifieke soorten vastgoed. Om dit risico te beperken, vindt spreiding van investeringen plaats over verschillende regio's en soorten vastgoed.

9.9 Verhuur- en leegstandrisico

Door het niet verlengen van huurcontracten of het failleren van een huurder kan tijdelijk leegstand ontstaan. Voorts is het mogelijk dat bij wederverhuur een lagere huuropbrengst wordt gerealiseerd. Dit risico wordt zoveel mogelijk beperkt door zorgvuldig onderzoek naar de solvabiliteit en continuïteit van

de huurder enerzijds en spreiding van de huurders anderzijds en door het verhuren aan huurders uit verschillende sectoren.

9.10 Vermogensrisico

Het Fonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in het Fondsvermogen bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid dat de waarde van de vastgoedportefeuille kan dalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de liquide middelen van het Fonds kunnen eroderen door het uitkeren van winst aan de Certificaathouders, dan wel door het inkopen van Certificaten door het Fonds. Door erosie van het Fondsvermogen als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Certificaten kan het Fonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en/of het inkopen van Certificaten.

9.11 Onderhoudskosten

Het Fonds belegt in vastgoed. Vastgoed is onderhevig aan onderhoud. Het is mogelijk dat onvoorziene onderhoudskosten het rendement drukken. Bij de aankoop van de vastgoedobjecten wordt het object zorgvuldig geïnspecteerd teneinde dit risico te beperken.

9.12 Debiteurenrisico

De Beheerder heeft een actief screeningbeleid ten aanzien van de marktpartijen waarmee het Fonds handelt. Niettemin is het niet uit te sluiten dat deze partijen op enig moment niet langer aan hun verplichtingen jegens het Fonds kunnen voldoen, waardoor het rendement van het Fonds negatief kan worden beïnvloed.

9.13 Inflatierisico

De huuropbrengsten, de rentelasten en de waarde van de beleggingen zijn afhankelijk van inflatie. Nu de huuropbrengsten gedeeltelijk geïndexeerd zijn, de rente op de middellange of lange termijn gefixeerd is en vastgoed over het algemeen inflatiebestendig is, worden de effecten van inflatie in belangrijke mate geneutraliseerd.

9.14 Tegenpartij- of Prestatierisico

Het risico bestaat dat betrokken partijen en/of derden niet, niet tijdig of niet conform de verwachtingen en gemaakte afspraken presteren. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen door een tegenpartij als gevolg van een verslechtering van haar financiële situatie of om andere redenen.

9.15 Wijzigingen in (fiscale)regelgeving

Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in zowel

Duitsland als in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van de beleggingen worden beïnvloed.

9.16 Management en Beheer

SynVest Fund Management B.V. is Beheerder en voert het management van het Fonds. De Beheerder zal uitsluitend handelen in het belang van het Fonds conform het beschreven beleggingsbeleid. Hoewel de Beheerder zelf zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in het bestuur van het Fonds niet uitgesloten.

9.17 Niet-verzekerbare risico's

Alle vastgoedobjecten worden verzekerd met een uitgebreid pakket aan verzekeringen. Bepaalde risico's zijn echter niet of moeilijk verzekeraar, zoals natuurrampen, terreuraanslagen en oorlogen.

9.18 Duurzaamheidsrisico's

De Directie houdt rekening met duurzaamheidsrisico's bij het uitvoeren van het beleggingsbeleid. Duurzaamheidsrisico's zijn risico's op ecologisch, sociaal of governancegebied. Bij beleggingen in vastgoed zijn met name ecologische risico's van belang. De Directie onderscheidt daarbij fysieke en transitie risico's en de onderlinge afhankelijkheid van deze factoren.

9.18.1 Fysieke risico's

Vastgoed staat bloot aan de gevolgen van klimaatveranderingen. Dit kunnen extreme weersomstandigheden zijn zoals stormen, hittegolven, langdurige droogte alsook lange termijn gevolgen waaronder een hogere gemiddelde temperatuur, zware regenval, sterk fluctuerende weersomstandigheden en een rijzende zeespiegel. Fysieke risico's brengen met zich mee dat zowel op het niveau van ieder individueel vastgoedobject als op het niveau van de gehele vastgoedportefeuille rekening moet worden gehouden met hogere kosten ter zake van onder meer interne klimaatbeheersing, betere isolatie, afwatering en verzekeringen.

9.18.2 Transitie risico's

De waarde van vastgoedbeleggingen is gevoelig voor de gevolgen van de transitie naar duurzame economie. Maatregelen ten aanzien van bijvoorbeeld de uitstoot van broeikasgassen zullen effect hebben op de waarde van bestaand en te ontwikkelen vastgoed. De doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen zullen over het algemeen een drukkend effect hebben op de waarde van bestaand vastgoed en de kosten van nieuwbouw verhogen. Bestaand vastgoed zal vaak niet voldoen

aan de verscherpte normen met als gevolg dat kosten gemaakt moeten worden om aan de verscherpte eisen te voldoen.

9.18.3 Onderlinge afhankelijkheid fysieke en transitoire risico's

Een snelle toename van fysieke risico's zal tot gevolg hebben dat dat er meer en sneller transitie maatregelen worden getroffen waardoor de transitierisico's toenemen.

9.18.4 Integratie duurzaamheidsrisico's in het beleggingsbeleid

Conform het beleggingsbeleid van het Fonds wordt niet belegd in industriële complexen of andere vastgoedbeleggingen welke een verhoogde blootstelling hebben aan ecologische risico's.

De Directie beoordeelt voor zover redelijkerwijs mogelijk bij de aankoop van vastgoedobjecten in welke mate het vastgoed is aangepast aan bekende en voor de regio relevante klimaatveranderingen zoals zwaardere regenval en hogere temperaturen.

De panden in de portefeuille beschikken over Duits energiecertificaat volgens het "Gebäudeenergiegesetz" (GEG). Dit Certificaat geeft informatie over het energieverbruik en de energetische maatregelen die zijn getroffen. Doel is dat huurders hun energieverbruik kunnen inschatten en voor eigenaren wat de mogelijke aanpassingen aan het gebouw zijn om het energie verbruik te verlagen.

Tenslotte zal bij het uitvoeren van regulier onderhoud rekening worden gehouden met ontwikkelingen in wet- en regelgeving op ontwikkelingen op technisch en ecologisch gebied. Ter zake van beslissingen omtrent onderhoud en renovatie zal worden beoordeeld welke redelijke maatregelen kunnen worden genomen teneinde een hoger energie certificaat te verkrijgen teneinde de transitierisico's te beperken.

10. Deelnemen

10.1 Belangrijke opmerking

Alvorens de beslissing te nemen om deel te nemen in het Fonds, dienen het Prospectus en het essentiële beleggersinformatie-document aandachtig te worden gelezen en dient eventueel advies in te worden gewonnen bij een financieel adviseur en/of belastingadviseur. Aan beleggen zijn risico's verbonden welke in samenhang met de persoonlijke financiële situatie dienen te worden beoordeeld. Neem geen onnodige risico's.

10.2 Algemeen

Het Fonds is een open-end beleggingsmaatschappij. Dit houdt in dat het Fonds conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Certificaten verkoopt en in koopt. Wanneer de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod, dan worden Certificaten uitgegeven of opnieuw geplaatst. Indien de vraag kleiner is dan het aanbod, dan worden Certificaten ten laste van de activa ingekocht. Indien er meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan dat er worden verkocht, koopt het Fonds jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. De in- en verkoop van Certificaten wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke en statutaire bepalingen en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden.

In- en verkoop van Certificaten vindt maandelijks plaats. De Handelskoers waartegen Certificaten worden toegewezen en ingekocht, is gelijk aan de Intrinsieke Waarde vermeerderd met het percentage van de fundingprovisie. De Intrinsieke Waarde wordt berekend op de wijze zoals omschreven in hoofdstuk 7. Het Fonds hanteert de zogenaamde "forward pricing" methode. Dit is voor open-end beleggingsinstellingen de gebruikelijke methode om de prijs voor transacties in de rechten van deelneming vast te stellen. Op grond van de forward pricing methode worden orders tot in- en verkoop uitgevoerd op basis van de Intrinsieke Waarde die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. De Intrinsieke Waarde en de Handelskoers worden berekend zo vaak als sprake is van in- en/of verkoop van Certificaten en worden op deze momenten gepubliceerd in de Factsheet.

10.2.1 Toekenning van Certificaten

Deelname geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten. Toekenning van Certificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. Behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten wordt opgeschort, worden Certificaten toegekend per de Handelsdag van de eerstvolgende maand. De verkrijgingsprijs is gelijk aan de aldan geldende Handelskoers. Aan de Gegadigde wordt het aantal Certificaten toegekend dat voor het in het Inschrijfformulier vermelde en gestorte bedrag kan worden verkregen.

Er worden geen certificaatbewijzen uitgegeven, de Certificaathouder via de Portal een bevestiging van de uitgifte van de aan hem toegekende Certificaten en/of Deelcertificaten.

Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt:

1. *bij een eenmalige storting: EUR 5.000,-; en*
2. *bij een periodieke inleg: EUR 100,- per maand/EUR 300,- per kwartaal. Na twee (2) jaar dient minimaal een bedrag van EUR 2.000,- te zijn opgebouwd. Bij een lager bedrag kan het Fonds de deelname beëindigen wegens te hoge administratieve kosten. Bij het bereiken van een vermogen van EUR 5.000,- kan het contract worden omgezet in dividenduitkeringen in plaats van herbeleggen.*

Een combinatie van 1 en 2 behoort tot de mogelijkheden.

Een opdracht tot toekenning van Certificaten wordt alleen in behandeling genomen indien,

1. *via de Website het Inschrijfformulier volledig is ingevuld; en, behalve ingeval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs middels iDEAL is voldaan of*
2. *het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier door het Fonds per post of e-mail is ontvangen en, behalve ingeval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs is gestort op een bankrekening van de Stichting.*

Door de Gegadigde te verstrekken informatie en documenten

Het Inschrijfformulier is te vinden op de Website. Natuurlijke personen dienen bij het Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een origineel en recent (i.e. niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie legitimatiebewijs van degene die het Inschrijfformulier rechtsgeldig heeft ondertekend mee te sturen.

Het Fonds en de Beheerder zijn onderworpen aan de Wwft en de Sanctiewet 1977. De Wwft heeft als doel om het witwassen van geld en het financieren van terrorisme tegen te gaan. In dit kader heeft het Fonds onder meer de verplichting om op basis van een risico afweging voorafgaand aan het aangaan van de zakelijke relatie en periodiek een cliëntenonderzoek te verrichten. Het Fonds mag geen Gegadigden als Certificaathouder accepteren of de relatie daarmee voortzetten als het cliëntenonderzoek niet met goed gevolg kan worden afgerond of de periodieke Wwft controles noodzaken tot het beëindigen van de relatie met de Certificaathouder. De Beheerder en het Fonds behouden zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van reden niet in aanmerking te nemen. Ter naleving van de Sanctiewet 1977 voert

de Beheerder een periodieke screening van de portefeuille van het Fonds uit.

10.2.2 Inkoop van Certificaten

Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder, binnen de in dit hoofdstuk gestelde grenzen, door het Fonds ingekocht (behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten is opgeschort). Certificaten kunnen (in beginsel) voor het eerst na verloop van drie jaar vanaf het moment dat deze door het Administratiekantoor zijn verstrekt en bij overlijden door de Certificaathouder (of de erfgenamen) ter inkoop worden aangeboden.

Jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten

Ten einde de stabiliteit van het Fonds te vergroten koopt het Fonds, wanneer meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan er worden uitgegeven, jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. Het maximaal in te kopen aantal Certificaten wordt vastgesteld op basis van het totaal aantal uitstaande Certificaten aan het begin van ieder (boek)jaar. Indien naar het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Fonds niet in gevaar komt, dan kan een groter aantal Certificaten worden ingekocht.

Door de beperking van het jaarlijks in te kopen aantal Certificaten is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan tien (10) jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen op het moment waarop zij dat willen.

Moment van uitvoeren inkooporders

Inkooporders die door de Certificaathouders worden ingelegd vóór de Cut-Off Time worden uitgevoerd:

- *bij een tegenwaarde van de inkooporder van de Certificaathouder van EUR 100.000 of minder: binnen drie (3) maanden na de Cut-Off Time;*
- *bij een tegenwaarde van de inkooporder van de Certificaathouder vanaf EUR 100.000 tot EUR 500.000: binnen zes (6) maanden na de Cut-Off Time; en*
- *bij een tegenwaarde van de inkooporder van de Certificaathouder van EUR 500.000 of meer: binnen twaalf (12) maanden na de Cut-Off Time.*

Verkoopprijs en afslag

Inkoop van Certificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van de Certificaten en/of Deelnemen wordt uitgevoerd. De Certificaathouder krijgt na het uitvoeren van de inkooporder het bedrag van het opgegeven aantal

in te kopen Certificaten met de alsdan geldende Handelskoers uitbetaald, verminderd met een afslag van tweeënhalve procent (2,5%).

Op verzoek van de Certificaathouder kunnen Certificaten binnen een periode van drie jaar ter inkoop worden aangeboden. Ter zake van een inkoop binnen drie jaar wordt een verhoogde afslag in rekening gebracht. De verhoogde afslag bedraagt, indien binnen het eerste jaar wordt verkocht, negen procent (9%), binnen het tweede jaar zeven procent (7%), en binnen het derde jaar vijf procent (5%). De doelstelling van de afslag is het dekken van de kosten en lasten welke verband houden met de aan te houden liquiditeiten en verkoopkosten van de beleggingen. De reguliere en de verhoogde afslag komen derhalve ten goede van het Fonds. Deze gedurende de eerste drie jaar geldende, verhoogde afslag geldt niet voor transacties die plaatsvinden op basis van een door de Beheerder gefaciliteerd, vooraf vastgelegd beleggingsplan.

Verkoopprijs en afslag

Een inkooporder van Certificaten wordt alleen uitgevoerd indien het daartoe bestemde transactieformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend. Het transactieformulier is te vinden op de Website. Op verzoek wordt dit formulier kosteloos toegezonden.

10.2.3 Opschorting of beperking inkoop van Certificaten

Het Fonds beschikt over voldoende waarborgen om te voldoen aan de verplichting om in te kopen. Om deze reden houdt het Fonds onder meer een liquiditeitsreserve aan zoals omschreven in paragraaf 4.4. Onder bijzondere omstandigheden kan het voorkomen dat het Fonds de inkoop van Certificaten opschort. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden is onder meer sprake indien:

- *de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen. In de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. is bepaald dat maximaal 1/10 van het geplaatste kapitaal kan worden ingekocht en dat de inkoop van de aandelen er niet toe mag leiden dat het bedrag van het eigen vermogen, verminderd met de verkoopprijs van de in te kopen Certificaten daalt beneden het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal, vermeerderd met de wettelijke en statutaire reserves;*
- *het Fonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om tot inkoop over te gaan;*
- *de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten*

die normaal gesproken worden gebruikt voor de bepaling van het vermogen van het Fonds niet meer functioneren;

- *de technische middelen van het Fonds om Certificaten in te kopen door een technische storing tijdelijk niet beschikbaar zijn;*
- *de Beheerder wordt verhinderd de Intrinsieke Waarde voldoende nauwkeurig te bepalen als gevolg van factoren die (bijvoorbeeld) verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie, waarop de Beheerder geen invloed heeft;*
- *het Fonds aan de hoeveelheid verzoeken tot inkoop van Certificaten niet onmiddellijk kan voldoen; bijvoorbeeld omdat het administratief niet mogelijk is de verzoeken ordentelijk te verwerken; en*
- *de inkoop van Certificaten op een andere wijze dan de hierboven bedoelde gevallen leidt of kan leiden tot een situatie waarin de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittreedende Certificaathouders zodanig worden geschaad dat van een redelijk handelende Beheerder niet kan worden verwacht dat zij tot inkoop overgaat.*

Indien de bijzondere omstandigheden zich niet meer voordoen, en/of de opschorting van de inkoop niet meer in het belang van de Certificaathouders is, zal het Fonds de inkoop hervatten. De Beheerder doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Certificaathouders mededeling van het besluit tot opschorting.

10.2.4 Gecontroleerde liquidatie

Indien de bijzondere omstandigheden zich niet meer voordoen, en/of de opschorting van de inkoop niet meer in het belang van de Certificaathouders is, zal het Fonds de inkoop hervatten. De Beheerder doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Certificaathouders mededeling van het besluit tot opschorting.

Indien in enig jaar niet alle orders tot inkoop kunnen worden verwerkt omdat op grond van deze orders (per saldo) meer Certificaten moeten worden ingekocht dan het jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten, dan zal het Fonds gecontroleerd worden geliquideerd. Onder deze omstandigheden:

- *wordt het maximaal aantal in te kopen Certificaten gesteld op vijf procent (5%) van het aantal uitstaande Certificaten per het einde van het laatste boekjaar waarin aan alle inkoop verzoeken kon worden voldaan;*

- worden alle orders onafhankelijk van de omvang pro-rata uitgevoerd; en
- wordt het deel van de orders dat niet in een (boek)jaar kan worden uitgevoerd, telkens naar het volgende jaar doorgeschoven en uitgevoerd voor zover het jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten niet wordt overschreden.

De gecontroleerde liquidatie eindigt:

- op het moment waarop (weer) aan alle inkooporders binnen de in paragraaf 10.2.2 gestelde termijnen kan worden voldaan; of
- het Fonds geheel is geliquideerd.

10.3 Overdracht Certificaten en/of Deelcertificaten

Certificaten kunnen aan een andere belegger worden overgedragen. De levering van Certificaten geschiedt door middel van het daarvoor bestemde formulier, dat van de Website kan worden gedownload.

Alvorens de Certificaten kunnen worden overgedragen dient de Gegadigde die aldus Certificaathouder wenst te worden de informatie te verstrekken als omschreven in paragraaf 10.2.1 onder het kopje “Door te belegger te verstrekken informatie en documenten” met dien verstande dat in plaats van het Inschrijfformulier het voor de overdracht bestemde formulier moet worden gebruikt.

Overdracht door een Certificaathouder van (een deel van) zijn Certificaten is slechts mogelijk met voorafgaande toestemming van de Beheerder conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden. De Beheerder behoudt zich het recht voor om de levering van Certificaten zonder opgaaf van redenen te weigeren. Het is in dit verband van belang dat de koop en verkoop van de Certificaten wordt overeengekomen onder de opschortende voorwaarde dat de levering niet door de Beheerder wordt geweigerd.

Na de levering van de Certificaten ontvangt de kopende Certificaathouder een bevestiging per mail van de deelname.

10.4 Aansprakelijkheid

Certificaathouders zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds, de Beheerder en/of de Bewaarder. Het maximale verlies van de Certificaathouder is derhalve het door hem op de Certificaten gestorte bedrag.

11. Periodieke rapportage en informatieverstrekking

11.1 Factsheet

Op de Website worden de volgende 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 plaats gevonden;
- het actuele risicoprofiel;
- de Lopende Kostenfactor;
- het in het verleden behaalde rendement; en
- de historische Handelskoersen

De Beheerder verstrekt deze gegevens desgevraagd tegen ten hoogste de kostprijs aan de Certificaathouders.

11.2 Financiële verslaglegging

11.2.1 Jaarverslag

De Beheerder stelt jaarlijks uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarverslag op van het Fonds en van de Beheerder, overeenkomstig de op dat moment geldende wettelijke vereisten. 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.

Het meest recente jaarverslag maakt onderdeel uit van dit Prospectus.

11.2.2 Halfjaarcijfers

De Beheerder stelt jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar voor het Fonds de halfjaarcijfers op over de eerste helft van het betreffende boekjaar, bestaande uit ten minste een balans en een winst- en verliesrekening, overeenkomstig de op dat moment geldende wettelijke vereisten.

De halfjaarcijfers worden verstrekt aan de AFM en gepubliceerd op de Website.

11.3 Beschikbaarheid documentatie en gegevens

Naast de in dit Prospectus omschreven informatie worden op de Website (onder meer) de volgende gegevens gepubliceerd en beschikbaar gesteld:

- een afschrift van de vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft van de Beheerder;
- het Prospectus;
- de EBI;
- een afschrift van het jaarverslag en de halfjaarcijfers van het Fonds;
- een afschrift van de statuten van het Administratiekantoor en van de Beheerder;
- een afschrift van de Beheer- en Bewaarovereenkomst; en
- de Administratievoorwaarden.
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- de Factsheet;
- eventuele (voorgenomen) wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die conform het Prospectus worden gepubliceerd op de Website;
- de privacy verklaring van de Beheerder; en
- een beschrijving van het actuele beloningsbeleid van de Beheerder.

Van de hierboven genoemde gegevens kan kosteloos een afschrift worden verstrekt aan de deelnemers die daarom verzoeken bij de Beheerder.

De Beheerder verstrekt aan een ieder die daarom verzoekt, tegen ten hoogste de kostprijs, een opgave van gegevens welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen omtrent:

- SynVest German RealEstate Fund N.V.;
- SynVest German RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.;
- het Administratiekantoor;
- de Beheerder; en
- de Bewaarder.

12. Overige belangrijke onderwerpen

12.1 Billijke behandeling Certificaathouders

De Beheerder maakt geen onderscheid tussen individuele Certificaathouders. Certificaathouders die in gelijke

omstandigheden verkeren, worden door de Beheerder altijd gelijk behandeld. Indien voor een bepaalde groep Certificaathouders een bijzondere regeling geldt, dan wordt dat duidelijk in dit Prospectus omschreven. De Beheerder maakt bij ieder besluit een afweging of de gevolgen van dat besluit niet onbillijk zijn ten opzichte van de Certificaathouders en overigens in overeenstemming zijn met hetgeen de Certificaathouders op grond van wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden mogen verwachten.

12.2 Belangenverstrengelingen

Beheerders, en financiële ondernemingen in het algemeen, zijn verplicht over maatregelen en adequate procedures te beschikken om belangenverstrengelingen te voorkomen en met belangenverstrengelingen om te gaan. In de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten van de Beheerder kunnen zich belangenverstrengelingen voordoen. De Beheerder heeft passende en effectieve maatregelen opgenomen in haar bedrijfsvoering om belangenverstrengelingen waar mogelijk te voorkomen. De Beheerder informeert de Certificaathouders over belangenverstrengelingen die niet zijn te voorkomen maar wel zijn te voorzien in het Prospectus. Indien belangenconflicten zich voordoen die niet zijn te voorzien en deze belangenverstrengelingen het risico met zich meebrengen dat de belangen van de Certificaathouders onevenredig worden geschaad, dan zal de beheerder de Certificaathouders over de algemene aard en de oorzaken daarvan informeren via de Website.

De volgende belangverstrengelingen kunnen ten tijde van het opstellen van het Prospectus worden geïdentificeerd:

1. de Beheerder mag beleggingen, desinvesteringen of andere zakelijke transacties aangaan met andere door de Beheerder of door aan hem gelieerde partijen beheerde of geadviseerde fondsen of met fondsen van verbonden partijen; en
2. de aandeelhouders van de Beheerder hebben een indirect belang in (een van) de vastgoedbeheerders van het Fonds, zijnde Reestman GmbH.

De Beheerder staat er voor in dat alle transacties die plaatsvinden tussen de hierboven aangegeven gelieerde partijen plaatsvinden op marktconforme voorwaarden. In alle gevallen waarin transacties met gelieerde partijen plaatsvinden ligt een onafhankelijke waardebeoordeling aan de transactie ten grondslag.

12.3 WIJZIGINGEN

12.3.1 Wijziging beleggingsbeleid

De Beheerder kan wijzigingen aanbrengen in het Beleggingsbeleid indien de Beheerder van mening is dat het in het belang van de Certificaathouders noodzakelijk is om het Beleggingsbeleid aan te passen. Een voornemen tot het wijzigen van het Beleggingsbeleid en een toelichting op de inhoud van de wijziging worden gepubliceerd op de Website. De wijziging wordt niet eerder ingevoerd dan nadat de periode als genoemd in artikel 4:47, vierde lid Wft is verstreken na de bekendmaking. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

12.3.2 Wijziging Fondsvoorwaarden

De Beheerder kan, na een besluit daartoe van de algemene vergadering van aandeelhouders op voorstel van de vergadering van prioriteitsaandeelhouders wijzigingen aanbrengen in de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. Het Administratiekantoor kan, na schriftelijke toestemming van SynVest German RealEstate Fund N.V, de Administratievoorwaarden wijzigen. De statuten van het Administratiekantoor kunnen worden gewijzigd door het bestuur van het Administratiekantoor. De Beheerder kan wijzigingen aanbrengen in het Prospectus. De Beheerovereenkomst kan worden gewijzigd door algemene vergadering van aandeelhouders op voorstel van de vergadering van prioriteitsaandeelhouders. De Bewaarovereenkomst kan worden gewijzigd door de Beheerder. Een wijziging van het Prospectus, de Administratievoorwaarden en de statuten van het Administratiekantoor en German RealEstate Fund N.V wordt op de Website bekend gemaakt. Op de Website wordt de inhoud van de wijziging toegelicht. 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 als 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.

12.3.3 Wijziging regeling liquiditeitsbeheer

De Beheerder maakt een wijziging in de gehanteerde regeling voor het beheer van de liquiditeiten, het risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen bekend op de Website, ten minste een maand voor het tijdstip waarop een wijziging ingaat. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

12.3.4 Wijziging maximale hefboomfinanciering

Een eventuele wijziging in de maximale financiering met vreemd vermogen die de Beheerder gebruikt voor het Fonds wordt bekendgemaakt in het (half)jaarverslag van het Fonds.

12.4 Beloningsbeleid beheerder

De Beheerder heeft een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid heeft ten doel om op korte en lange termijn de gewenste inspanning en kwaliteit van haar personeel te waarborgen. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen. Tevens dient de zorgvuldige behandeling van de beleggers in de beheerde beleggingsinstellingen te worden gewaarborgd.

De Beheerder kan aan haar medewerkers een bonus toekennen. Deze variabele beloning bedraagt maximaal twintig procent (20%) van de vaste beloning. De hoogte van de variabele beloning is afhankelijk van de prestatie van de betrokken medewerker en het funding resultaat van de Beheerder.

Het beloningsbeleid en eventuele wijzigingen in het beloningsbeleid worden gepubliceerd op de Website.

12.5 Gegevensbescherming

De Beheerder en het Administratiekantoor zullen bij verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van gegevensbescherming, waaronder aan de AVG.

De Beheerder en het Administratiekantoor verwerken de door Certificaathouders verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de contractuele verhouding tussen het Fonds, de Beheerder en betreffende Certificaathouders (of om op verzoek van de Gegadigden voor de sluiting hiervan maatregelen te nemen) en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit wet- en regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Ten behoeve van deze verwerkingsdoeleinden kunnen de Beheerder en het Administratiekantoor gegevens verwerken van Certificaathouders zoals de naam, adres- en contact gegevens, Burgerservicenummer en bankgegevens.

De Beheerder en het Administratiekantoor zullen deze gegevens opslaan gedurende de periode die nodig is om aan al hun verplichtingen jegens de Certificaathouders onder de Fondsvoorwaarden te kunnen voldoen.

Persoonsgegevens worden door de Beheerder en het Administratiekantoor strikt vertrouwelijk behandeld en de Beheerder en het Administratiekantoor nemen passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen ter voorkoming van verlies of onrechtmatige verwerking daarvan.

De Certificaathouder heeft te allen tijde het recht de Beheerder en de Stichting te verzoeken om inzage, rectificatie, verwijdering, en/of overdracht van zijn persoonsgegevens die door hen worden verwerkt of om een beperking van de hem betreffende verwerking. Een Certificaathouder heeft tevens het recht tegen de verwerking bezwaar te maken. Dergelijke verzoeken kunnen van invloed zijn op het vermogen van de Beheerder en de Stichting om te voldoen aan hun respectievelijke verplichtingen onder de Fondsvoorwaarden jegens de Certificaathouder.

De Certificaathouder kan bovenvermelde soort verzoeken en andere vragen aan de Beheerder en het Administratiekantoor per e-mail kenbaar maken op info@synvest.nl. De Certificaathouder heeft voorts het recht een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Dit privacy beleid is nader verwoord in een privacyverklaring. Deze privacyverklaring is gepubliceerd op de Website.

13. Klachtenprocedure

Klachten van Certificaathouders die betrekking hebben op het Fonds kunnen schriftelijk per e-mail of per post worden ingediend bij de Beheerder. De klachten zullen worden behandeld volgens de door de Beheerder opgestelde klachtenprocedure. Deze klachtenprocedure is gepubliceerd op de Website in de download sectie.

De Beheerder is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Indien de behandeling van een klacht door de Beheerder niet leidt tot een bevredigende uitkomst, kan een klacht worden ingediend bij het Kifid. Op de website van het Kifid, www.kifid.nl, is de procedure omschreven hoe een klacht kan worden ingediend..

15. Adresgegevens

Beheerder

SynVest Fund Management B.V.

Paasheuvelweg 20

1105 BJ Amsterdam

T +31 (0)20 235 1490

E info@synvest.nl

I www.synvest.nl

Toeziçthouder

Autoriteit Financiële Markten

Vijzelgracht 50

1017 HS Amsterdam

T +31 (0)800 5400 540

I www.afm.nl

Bewaarder

CSC Depositary B.V.

Woudenbergseweg 13

3953 ME Maarsbergen

T +31 (0)343430303

I www.teslincs.com

Stichting Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor

SynVest Beleggingsfondsen

Paasheuvelweg 20

1105 BJ Amsterdam

T +31 (0)20 235 1490

Accountant

Mazars Accountants N.V.

Delflandlaan 1

1062 EA Amsterdam

T +31 (0)88 277 2400

I www.mazars.nl

Structurering & compliance

De Monchy & Röben Fiscaal Advies

Jan Luijkenstraat 12

1071 CM Amsterdam

T +31 (0)20 67 20 183

E info@dmrfa.nl

I www.dmrfa.nl

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant (ex artikel 115x lid 1 e BGfo Wft)

Aan: de beheerder van SynVest German RealEstate Fund N.V.

Ons oordeel

Wij hebben, ingevolge artikel 115x lid 1e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo Wft), de prospectus van SynVest German RealEstate Fund N.V. te Amsterdam onderzocht.

Naar ons oordeel bevat de prospectus d.d. 1 januari 2023 van SynVest German RealEstate Fund N.V., in alle van materieel belang zijnde aspecten, tenminste de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) vereiste gegevens voor de prospectus van een beleggingsinstelling.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000A 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie (attest-opdrachten)'. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de prospectus'.

Wij zijn onafhankelijk van SynVest German RealEstate Fund N.V. zoals vereist in de 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten' (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Relevante aangelegenheden ten aanzien van de reikwijdte van ons onderzoek

Ons onderzoek omvat het vaststellen of de prospectus de vereiste gegevens bevat. Dat betekent dat wij geen onderzoek hebben verricht ten aanzien van de juistheid van de in de prospectus opgenomen gegevens.

Artikel 115x lid 1c BGfo Wft vereist dat de prospectus van een beleggingsinstelling de gegevens bevat die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's. Op basis van onze kennis en begrip, verkregen bij het uitvoeren van de assurance-werkzaamheden of anderszins, hebben wij overwogen of de prospectus omissies van materieel belang kent. Wij hebben geen additionele assurance werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid 1c BGfo Wft.

Ons oordeel is door bovenstaande aangelegenheden niet aangepast.

Verantwoordelijkheden van de Beheerder voor de prospectus

De Beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de prospectus die tenminste de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens voor een prospectus van een beleggingsinstelling bevat.

De Beheerder is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prospectus mogelijk te maken zonder omissies van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de prospectus

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens ons onderzoek niet alle omissies van materieel belang in de prospectus als gevolg van fouten en fraude ontdekken.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Ons onderzoek bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de prospectus ten aanzien van de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens, omissies van materieel belang kent als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van assurance-werkzaamheden en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een omissie van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk achterwege laten van informatie, het opzettelijk verkeerd of onvolledig voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor het onderzoek met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de Beheerder van de beleggingsinstelling.

Amsterdam, 23 november 2022
Mazars N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

