

ESSENTIËLE BELEGGERSINFORMATIE

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

SYNVEST GERMAN REAL ESTATE FUND NV

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

Doelstellingen en beleggingsbeleid

Doelstellingen

Het fonds belegt in Duits vastgoed en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie en naar additioneel rendement uit de waardegroei van het vastgoed.

Beleggingsbeleid

De portefeuille van het fonds wordt naar het inzicht van de Fondsbeheerder samengesteld uit winkels en winkelcentra, kantoren, bedrijfsruimten en woningen. In het algemeen zal de waarde per object tussen de EUR 1 – 10 miljoen bedragen. Hiermee wordt bereikt dat wordt geïnvesteerd in meerdere objecten op verschillende locaties met een grote diversiteit aan huurders.

Het fonds houdt een liquiditeitsreserve aan welke wordt belegd in hoogrentende depots bij bekende Nederlandse bankinstellingen of in effecten met een laag risicoprofiel en een hoge liquiditeit.

Financieringsbeleid

De beleggingen worden gefinancierd met geld, ontvangen van beleggers en met bancaire leningen. De verhouding van leningen bij financiële instellingen tot beleggingen zal maximaal 70% bedragen. Het financieringsbeleid is erop gericht de rentelasten en ongewenste wijzigingen daarin zoveel mogelijk te beperken, onder meer door gebruik te maken van rentevaste perioden en derivaten.

Dividendbeleid

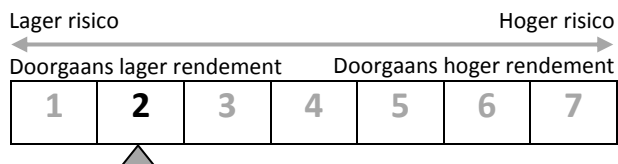
Het fonds keert maandelijks dividend uit. Het dividendbeleid is erop gericht dat 100% van het resultaat wordt uitgekeerd.

Verhandelbaarheid en beleggingsperiode

De certificaten in het fonds worden maandelijks ingekocht en verkocht. Het fonds is vanwege de aard van de beleggingen en de aan de verwerving daarvan verbonden kosten, bedoeld en geschikt voor beleggers die minimaal 3 jaar willen beleggen in Duits vastgoed. Certificaten kunnen tevens aan andere beleggers worden overgedragen.

Aanbeveling: Dit fonds is misschien niet geschikt voor beleggers die van plan zijn hun geld binnen 3 jaar op te nemen.

Risico- en opbrengstprofiel



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

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

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

SynVest German RealEstate Fund NV valt in categorie 2 vanwege de aard van de beleggingen waarin wordt belegd.

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

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

Kosten

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

Enmalige kosten bij aan- en verkoop certificaten	
Aankoopkosten	n.v.t.
Verkoopkosten	2,5% vanaf het derde jaar. In de eerste drie jaar geldt een staffel: 9% in het eerste jaar, 7% in het tweede jaar en 5% in het derde jaar.
De verkoopkosten zijn de maximale kosten die bij uitreden in rekening worden gebracht.	
Jaarlijkse kosten die ten laste komen van het fonds	
Lopende kosten	10,8%
Kosten die onder bepaalde omstandigheden in rekening worden gebracht aan het fonds	
Winstbonus	20% van het resultaat van het fonds indien en voor zover het resultaat meer bedraagt dan 8%. De prestatievergoeding dat in het voorgaande jaar in rekening is gebracht bedraagt 1,22%.

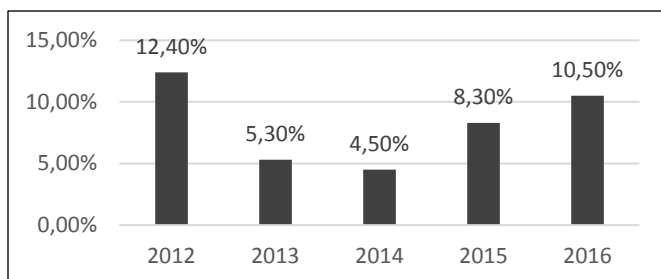
De **verkoopkosten** betreffen de maximale kosten die in rekening worden gebracht. In sommige gevallen kunt u minder betalen. Een financieel adviseur kan hierover meer informatie geven.

De **lopende kosten** zijn gebaseerd op het boekjaar 2016. In de doorlopende kosten zijn niet opgenomen:

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

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

In het verleden behaalde resultaten



- Op 13 oktober 2011 is het fonds opgericht.
- Het boekjaar komt overeen met het kalenderjaar.
- Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.
- In de resultaten zijn alle kosten verwerkt, met uitzondering van de verkoopkosten.
- De resultaten worden berekend in euro's.

Praktische informatie

Naam en adres beheerder	SynVest Fund Management bv Hogehilweg 5 1101 CA Amsterdam
Kamer van Koophandel	53754298
Bewaarder	TCS Depositary B.V.
Website	Op de website www.synvest.nl staat verdere informatie inzake het fonds en kunnen de volgende documenten kosteloos geraadpleegd worden in de Nederlandse taal: <ul style="list-style-type: none">• het prospectus en de verslaglegging van het fonds; en• de handelskoers van de certificaten in het fonds.
Belasting	Wijzigingen in de belastingwetgeving in Nederland kunnen invloed hebben op de belastingheffing op het niveau van het fonds en de belegger. De door de belegger verschuldigde belasting is afhankelijk van de persoonlijke situatie. Lees voor meer informatie de betreffende paragraaf in het prospectus van SynVest Beleggingsfondsen nv. (Buitenlandse) Beleggers wordt (dringend) geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen van hun deelname in het fonds.
Aansprakelijkheid	SynVest Fund Management bv kan enkel aansprakelijk worden gesteld op grond van een in dit document opgenomen verklaring die misleidend, incorrect of niet in overeenstemming met de betreffende delen van het prospectus van het fonds is.

Dit fonds is geautoriseerd in Nederland en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Aan SynVest Fund Management bv is vergunning verleend in Nederland en zij staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

Deze essentiële beleggersinformatie is correct op 3 november 2017.