

# SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

Supplement bij het Prospectus

## 1. ALGEMEEN

Dit document is een supplement (het "**Supplement**") bij het prospectus van SynVest Dutch RealEstate N.V. d.d. 26 augustus 2019 (het "**Prospectus**") en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Begrippen met een hoofdletter die in dit Supplement niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die daaraan in het Prospectus d.d. 26 augustus 2019 (het "**Prospectus**") wordt toegekend. Voor zover in dit Supplement wordt afgeweken van het Prospectus, prevaleert dit Supplement.

Dit Supplement treedt in werking op 10 maart 2021. Voorzover de Beheerder redelijkerwijs bekend is dan wel kan zijn, is de informatie zoals weergegeven in dit Supplement volledig en juist op de datum waarop dit Supplement is vastgesteld. De in dit Supplement beschreven informatie is niet doorgevoerd in het gepubliceerde Prospectus. De informatie, zal per de eerst volgende herziening van het Prospectus worden verwerkt. Tot dat moment moet dit Supplement in samenhang met het huidige Prospectus worden gelezen.

Dit Supplement is opgesteld nadat het Prospectus door de accountant is getoetst op volledigheid. De inhoud van dit Supplement heeft derhalve geen onderdeel uitgemaakt van de assurance-opdracht aan de accountant ter zake van het Prospectus.

Op het Prospectus en dit Supplement is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

## 2. INVOEGING DUURZAAMHEIDSPARAGRAFEN

Op grond van de Europese Sustainable Finance Disclosure Regulation ("**SFDR**") zijn beheerders van beleggingsinstellingen verplicht om informatie te verschaffen over het duurzaamheidsbeleid in onder andere het prospectus van de door hen beheerde beleggingsinstellingen. In dit kader worden de volgende paragrafen toegevoegd aan het Prospectus:

- **Onder paragraaf 2 DEFINITIES:**  
"**SFDR**": VERORDENING (EU) 2019/2088 VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 27 november 2019 betreffende informatieverstopping over duurzaamheid in de financiële dienstensector;
- **Onder paragraaf 4 BELEGGINGSBELEID:**  
**4.6 Duurzaamheid**  
De onderliggende beleggingen van dit product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologische economische activiteiten. Het Fonds promoot niet actief ecologische of sociale kenmerken en hebben geen duurzame beleggingen tot doel als bedoeld in de SFDR.
- **Onder paragraaf 9 RISICO'S:**  
**9.17 Duurzaamheidsrisico's**  
Het Fonds promoot niet actief ecologische of sociale kenmerken en heeft geen duurzame beleggingen tot doel als bedoeld in de SFDR. Het beleggingsbeleid van het Fonds kan niet worden opgevat als in overeenstemming met Europese criteria voor duurzaam beleggen als bedoeld in de SFDR.

# SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

## Supplement bij het Prospectus

Het Fonds staat echter wel bloot aan duurzaamheidsrisico's. Bij beleggingen in vastgoed zijn met name ecologische risico's van belang. De Directie onderscheidt daarbij fysieke en transitoire risico's en de onderlinge afhankelijkheid van deze factoren.

### *Fysieke risico's*

Vastgoed staat bloot aan de gevolgen van klimaatveranderingen. Dit kunnen extreme weersomstandigheden zijn zoals stormen, hittegolven, langdurige droogte alsook langetermijn gevolgen waaronder een hogere gemiddelde temperatuur, regelmatige 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.

### *Transitie risico's*

De waarde van vastgoedbeleggingen is gevoelig voor de gevolgen van de transitie naar een duurzame economie. Maatregelen ten aanzien van bijvoorbeeld de uitstoot van broeikasgassen zullen effect hebben op de waarde van bestaand en te (her)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.

### *Onderlinge afhankelijkheid fysieke en transitoire risico's*

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

### *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.

Alle panden in de portefeuille beschikken over minimaal een C-Label. Indien sprake is van een kwalificatie lager dan een C-Label moet er sprake zijn van mitigerende factoren waardoor het betreffende vastgoed alsnog als duurzaam kan worden aangemerkt. Dit kunnen bijvoorbeeld architectonische of (rijks-)monumentale redenen zijn of een specifieke economische of maatschappelijke functie als gevolg waarvan het vastgoed ondanks de lagere labelkwalificatie toch als duurzaam en toekomstbestendig kan worden aangemerkt. Het is ook mogelijk dat een vastgoedobject wordt gekocht met een lager energie label dan het C-Label mits het mogelijk is om het vastgoedobject te renoveren zodat het voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een A- of B-Label. In dat geval zal bij het overeenkomen van de aankoopprijs rekening worden gehouden met de kosten van deze renovatie.

Ten slotte zal bij het uitvoeren van regulier onderhoud rekening worden gehouden met ontwikkelingen in wet- en regelgeving op technisch en ecologisch gebied. Ter zake van beslissingen omtrent onderhoud

# SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

Supplement bij het Prospectus

en renovatie zal worden beoordeeld welke redelijke maatregelen kunnen worden genomen teneinde een hoger energie label te verkrijgen teneinde de transitierisico's te beperken.