

Toelichting op de wijzigingen van de voorwaarden van SynVest German RealEstate Fund N.V.

SynVest Fund Management B.V. (de "**Beheerder**") kondigt hierbij aan voornemens te zijn de voorwaarden die gelden tussen SynVest German RealEstate Fund N.V. (het "**Fonds**") en de certificaathouders van het Fonds (de "**Certificaathouders**") te wijzigen.

1. Voorgenomen wijzigingen

Op de volgende punten worden de voorwaarden gewijzigd:

1. de termijn van inkoop van certificaten door het Fonds wordt verlengd voor opdrachten met een waarde van meer dan EUR 100.000. Opdrachten met een waarde van EUR 100.000 tot EUR 500.000 worden binnen zes maanden uitgevoerd en opdrachten met een waarde groter dan EUR 500.000 worden binnen twaalf maanden uitgevoerd; en
2. op de toepassing van de verhoogde uitstapkosten die gelden gedurende de eerste drie jaar wordt een uitzondering gemaakt voor transacties die plaatsvinden op basis van een vooraf vastgelegd beleggingsplan.

2. Inwerkingtreding en bekendmaking

De voorgenomen wijzigingen treden in werking op 1 maart 2017. Tot deze datum kunnen Certificaathouders hun certificaten onder de ongewijzigde voorwaarden aan het Fonds ter inkoop aanbieden.

3. Toelichting op de voorgenomen wijzigingen

Hierna worden de voorgenomen wijzigingen puntsgewijs toegelicht.

Langere inkooptermijn grote opdrachten tot inkoop

Het Fonds betreft een zogenaamd open-end fonds hetgeen, kort gesteld, inhoudt dat op verzoek van de Certificaathouder het Fonds certificaten inkoop. De open-end structuur biedt de belegger zodoende de mogelijkheid om in vastgoed te beleggen met een belangrijke mate van liquiditeit.

De mate van liquiditeit (met andere woorden de mate waarin het Fonds certificaten kan inkopen) wordt begrensd door de hoeveelheid liquide middelen die aan het Fonds ter beschikking staan op het moment waarop de opdracht tot inkoop wordt gegeven. Indien het Fonds onvoldoende liquide middelen heeft om aan de opdracht tot inkoop te voldoen, kan het voorkomen dat vastgoedbeleggingen van het Fonds op een eerder tijdstip moeten worden verkocht dan door de Beheerder werd voorzien op basis van het beleggingsbeleid. Onder dergelijke omstandigheden kunnen vastgoedbeleggingen vaak niet worden verkocht tegen de hoogst mogelijke verkoopprijs waardoor het resultaat van het Fonds onder druk kan komen te staan. Om aan de opdracht tot inkoop te kunnen voldoen zonder nadelige consequenties voor het rendement van het Fonds wordt onder meer een liquiditeitsreserve aangehouden.

De voorgenomen wijziging om voor grotere bedragen een langere inkooptermijn te hanteren biedt de Beheerder een aanvullend instrument om de liquiditeit van het Fonds te waarborgen. Indien de Beheerder tijdig op de hoogte is van een grote opdracht tot inkoop kan zij in een eerder stadium anticiperen op de uitstroom van liquiditeiten die daarmee gepaard gaat. In dit kader is de Beheerder voornemens een langere inkooptermijn te hanteren voor het uitvoeren van inkoopopdrachten met

een waarde van meer dan EUR 100.000. De termijn voor inkoopopdrachten van meer dan EUR 100.000 doch niet meer dan EUR 500.000 wordt zes maanden. De termijn voor inkoopverzoeken van meer dan EUR 500.000 wordt twaalf maanden. Het Fonds hanteert thans een inkooptermijn van drie maanden voor alle inkoopverzoeken ongeacht de omvang daarvan. Deze termijn blijft voor bedragen van EUR 100.000 of minder ongewijzigd van kracht.

Uitzondering verhoogde uitstapkosten

Om de liquiditeit van het Fonds te beheersen, hanteert het Fonds, naast de in de vorige paragraaf omschreven inkooptermijnen, verhoogde uitstapkosten indien binnen drie jaar (na aankoop van de certificaten) opdracht wordt gegeven de certificaten in te kopen. Zodoende wordt een te groot beslag op de liquiditeit van het Fonds ontmoedigd en wordt het Fonds gecompenseerd indien niettemin binnen deze termijn gebruik wordt gemaakt van de liquiditeit (de uitstapkosten komen ten goede van het Fonds). Het voornemen is om op deze uitstapkosten een uitzondering te maken in het volgende geval.

De Beheerder biedt meerdere beleggingsfondsen aan. Daarbij biedt de Beheerder beleggers de mogelijkheid een beleggingsplan op te stellen. In dit beleggingsplan wordt de verhouding tussen de verschillende beleggingsfondsen vastgesteld. Jaarlijks wordt op basis van dit beleggingsplan de verhoudingen in de portefeuille geautomatiseerd aangepast. De Beheerder acht het onwenselijk dat voor transacties die op basis van een dergelijke regeling worden uitgevoerd, verhoogde uitstapkosten in rekening worden gebracht. Het betreffen namelijk transacties die: i. worden uitgevoerd zonder dat de Certificaathouder hierop invloed kan uitoefenen; ii. relatief klein zijn en slechts in beperkte mate invloed hebben op de liquiditeiten van het Fonds; en iii. door de Beheerder tijdig kunnen worden voorzien. Voor deze transacties worden de uitstapkosten van 2,5% gehanteerd.