

**SynVest**

Investeer mee in vastgoed

# Prospectus

**SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.**



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

### **Heeft u nog vragen?**

Neem dan gerust contact op met ons via telefoonnummer 020 – 23 51 490. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 17.00. Of stuur een e-mail naar [info@synvest.nl](mailto:info@synvest.nl).

## Inhoudsopgave

# Prospectus

## SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

<b>1</b>	<b>Belangrijke informatie</b>	6
1.1	Waarschuwing	6
1.2	Prospectus, eid	6
1.3	Door derden over het Fonds verstrekte informatie	6
1.4	Beperkingen ten aanzien van de verspreiding van het prospectus in andere landen	6
1.5	Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht	6
<b>2</b>	<b>Definities</b>	8
<b>3</b>	<b>Structuur</b>	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Beherend vennoot	14
3.3	Beheerder	14
3.4	Fonds	14
3.5	Juridisch eigenaar	17
3.6	Projectvennootschappen	18
3.7	Administratiekantoor	19
3.8	Bewaarder	20
3.9	Auditor en accountant	20
3.10	Compliance officer	21
3.11	Prime broker	21
3.12	Kenmerken certificaten	21
3.13	Algemene vergaderingen en stemrecht	22
3.14	Duur en opheffing	22
<b>4</b>	<b>Beleggingsbeleid</b>	23
4.1	Doelstelling van het Fonds	23
4.2	Beleggingsbeleid	23
4.3	Financieringsbeleid, recht van hypotheek	25
4.4	Beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve	26
4.5	Behaalde rendementen	27
4.6	Duurzaamheidsaspecten	27
<b>5</b>	<b>Kosten</b>	30
5.1	Aankoopkosten	30
5.2	Verkoopkosten	31
5.3	Financieringskosten	31
5.4	Exploitatiekosten	31
5.5	Lasten in verband met het beheer van het Fonds	32
5.6	Som van de kosten	33

5.7	Lopende kostenfactor	33
<b>6</b>	<b>Winstdelingsbeleid</b>	34
6.1	Automatische aanwending winstuitkeringen voor herbelegging	34
6.2	Publicatie betaalbaarstelling	34
6.3	Winstbonus	34
<b>7</b>	<b>Vaststelling intrinsieke waarde en handelskoers</b>	35
7.1	Waarderingsgrondslagen en intrinsieke waarde	35
7.2	Waarderingsgrondslagen halfjaarcijfers en jaarrekening	36
7.3	Gevolgen verschil intrinsieke waarde en boekwaarde	37
7.4	Opschorting vaststelling intrinsieke waarde	37
7.5	Bekendmaking intrinsieke waarde	37
7.6	Compensatie onjuiste berekening intrinsieke waarde	37
7.7	Vaststelling handelskoers	38
<b>8</b>	<b>Fiscale aspecten</b>	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Belastingheffing op het niveau van de certificaathouder	39
8.3	Belastingheffing op het niveau van het Fonds	41
8.4	Wetswijzigingen	42
<b>9</b>	<b>Risico's</b>	43
9.1	Risico waardevermindering certificaten	43
9.2	Rendementsrisico	43
9.3	Hefboom- en renterisico	43
9.4	Marktrisico	43
9.5	Concentratierisico	44
9.6	Verhuur- en leegstandrisico	44
9.7	Vermogensrisico	44
9.8	Onderhoudskosten	44
9.9	Debiteurenrisico	44
9.10	Liquiditeitsrisico	44
9.11	Verhandelbaarheidrisico certificaten	45
9.12	Inflatierisico	45
9.13	Tegenpartij- of prestatierisico	45
9.14	Wijzigingen in (fiscale)regelgeving	45
9.15	Management en beheer	45
9.16	Niet-verzekerbare risico's	46
9.17	Duurzaamheidsrisico's	46
<b>10</b>	<b>Deelname, inkoop en overdracht</b>	47
10.1	Deelname	47
10.2	Inkoop van certificaten	48
10.3	Geen overdracht certificaten	50
<b>11</b>	<b>Periodieke rapportage en informatieverstrekking</b>	51
11.1	Informatie over de beleggingen	51
11.2	Financiële verslaglegging	51
11.3	Beschikbaarheid documentatie en gegevens	51

11.4	In het verleden behaalde rendementen	52
<b>12</b>	<b>Overige informatie</b>	<b>53</b>
12.1	Billijke behandeling certificaathouders	53
12.2	Belangenverstrengelingen	53
12.3	Wijzigingen	53
12.4	Beloningsbeleid beheerder	54
12.5	Gegevensbescherming	54
12.6	Aansprakelijkheid certificaathouders	55
12.7	Wijziging persoonsgegevens certificaathouder	55
<b>13</b>	<b>Klachtenprocedure</b>	<b>56</b>
<b>14</b>	<b>Verklaring beheerder</b>	<b>57</b>
<b>15</b>	<b>Assurance report</b>	<b>58</b>
<b>16</b>	<b>Adresgegevens</b>	<b>60</b>

## 1 Belangrijke informatie

De in dit Prospectus met een hoofdletter geschreven termen hebben de betekenis die daaraan in hoofdstuk 2 is toegekend. Verwijzingen naar paragrafen zijn verwijzingen naar paragrafen van dit Prospectus, tenzij uit een verwijzing anders blijkt.

### 1.1 Waarschuwing

Het Fonds richt zich tot professionele en non-professionele beleggers die zelf in staat zijn om de verdiensten en risico's van een investering in het Fonds in te schatten. Beleggers 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 kan fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder bijzondere omstandigheden volledig verloren gaat. Wanneer een belegger 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, EID

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.

De volgende documenten moeten in onderlinge samenhang worden gelezen:

- dit Prospectus;
- de Fondsvoorwaarden; en
- het meest recente jaarverslag van het Fonds.

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.

Voor het Fonds is tevens een EID opgesteld. Het EID geeft informatie over het beleggen in het Fonds; het geeft inzicht in de werking van het Fonds maar ook inzicht in de risico's, de kosten en het rendement van het Fonds. De EID is gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

### 1.3 Door derden over het Fonds 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 Beprekingen ten aanzien van de verspreiding van het prospectus in andere landen

Het Fonds wordt in Amsterdam, Nederland, in de handel gebracht. Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan beleggers 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 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen de Certificaathouder, de Beheerder en de Bewaarder wordt beheerst door wat is opgenomen in de Fondsvoorwaarden.

Op de Fondsvoorwaarden en alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Uitsluitend de bevoegde rechter te Amsterdam en de betreffende hoven van beroep zullen bevoegd zijn om te oordelen over een geschil tussen voortvloeiend uit of samenhangend met de Fondsvoorwaarden.

De Nederlandse wetgeving bevat rechtsinstrumenten die voorzien in de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen. Een onherroepelijke beslissing die is gegeven door een gerecht van een lidstaat van de Europese Unie en die in die lidstaat uitvoerbaar is, wordt door de gerechten van Nederland erkend en ten uitvoer gelegd zonder nieuw proces of hernieuwd onderzoek van de gegrondheid:

1. op basis van en met inachtneming van de beperkingen opgelegd door Verordening (EU) nr. 1215/2012 van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (zoals gewijzigd); en
2. onder voorbehoud van de beperkingen opgelegd door Verordening (EG) nr. 805/2004 tot invoering van een Europese executoriale titel voor niet-betwiste schuldvorderingen van 21 april 2004 (zoals gewijzigd), en de op grond daarvan uitgevaardigde regels en verordeningen.

## 2 Definities

Tenzij uit de context van dit Prospectus anders blijkt, hebben de met een hoofdletter geschreven termen in dit Prospectus de volgende betekenis:

### Accountant

DM Financial Netherlands B.V.;

### Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen;

### Administratievoorwaarden

de voorwaarden voor de administratie van de Deelneming zoals vastgesteld door (het bestuur van) het Administratiekantoor, 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 en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

### Auditor

Newtone Audit N.V., nevenvestiging Hoofddorp;

### Beheerder

SynVest Fund Management B.V.;

### Beheerovereenkomst

de overeenkomst tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat de Beheerder optreedt als beheerder van het Fonds en waarin de voorwaarden voor het beheer van het Fonds zijn vastgelegd;

### Beherend Vennoot

SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V., of de opvolgend beherend vennoot toegelaten tot het Fonds als (enig) beherend vennoot in overeenstemming met de voorwaarden van de Fondsovereenkomst, in de hoedanigheid van (enig) beherend vennoot van het Fonds, in alle gevallen zoals de context vereist;

### Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.;

### Bewaarovereenkomst

de overeenkomst van juridisch eigendom zoals gesloten tussen de Beherend Vennoot, de Juridisch Eigenaar en de Beheerder;



#### Bewaarnemingsovereenkomst

de overeenkomst tussen de Beheerder en de Bewaarder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat de Bewaarder optreedt als bewaarder van de activa van het Fonds en waarin de voorwaarden voor bewaring zijn vastgelegd;

#### BGfo

het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld, of de hiervoor in de plaats tredende regeling, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

#### Certificaat

een door het Administratiekantoor met inachtneming van de Administratievoorwaarden van de Deelneming afgeleid toegekend recht dat recht geeft op pro-rata uitkering van de inkomsten uit de Deelneming, zoals nader beschreven in de Administratievoorwaarden; 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;

#### Commanditaire Vennoot

het Administratiekantoor, of elke opvolgend commanditaire vennoot toegelaten tot het Fonds als (enig) commanditaire vennoot in overeenstemming met de voorwaarden van de Fondsovereenkomst, in de hoedanigheid van (enig) commanditaire vennoot van het Fonds, in alle gevallen zoals de context vereist

#### Compliance Officer

Dutch Compliance B.V.;

#### 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;

#### Deelneming

betekent de volledige deelneming van het Administratiekantoor in het Fonds als Commanditaire Vennoot, welke hij op eigen naam, maar ten behoeve van en voor rekening van de Certificaathouders ten titel van beheer verkrijgt en administreert;

#### DNB

De Nederlandsche Bank N.V.;

#### EID

het essentiële-informatiedocument opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van Verordening (EU) nr. 1286/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 26 november 2014 over essentiële-informatiedocumenten voor verpakte retailbeleggingsproducten en verzekeringsgebaseerde beleggingsproducten (*PRIIPs*), zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

#### ESMA Richtsnoeren AIFMD Begrippen

de ESMA Richtsnoeren met betrekking tot centrale begrippen van de AIFMD van 13 augustus 2013, met nummer ESMA/2013/611;

#### EUR of Euro

de officiële munteenheid van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie;

#### Factsheet

het op de Website gepubliceerde factsheet van het Fonds, waarin onder andere de Handelskoers, een actueel overzicht van het (in het verleden) behaalde Fondsrendement, een nederlandsvastgoed.nl actueel risicoprofiel van het Fonds en het bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering is opgenomen;

#### Fonds

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V;

#### Fondsovereenkomst

de overeenkomst van commanditaire vennootschap tussen de Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoot, zoals deze van tijd tot tijd luidt;

#### Fondsrendement

het resultaat behaald door het Fonds ten opzichte van het Fondsvermogen, uitgedrukt in een percentage, waarbij het resultaat en het vermogen is vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde;

#### Fondsvoorwaarden

het geheel van:

1. de Beheerovereenkomst;
  2. de Bewaarovereenkomst;
  3. de Bewaarnemingsovereenkomst;
  4. de Administratievoorwaarden;
  5. de Fondsovereenkomst;
  6. de Statuten; en
  7. het Prospectus,
- zoals deze van tijd tot tijd luiden;

#### Fundingprovisie

heeft de betekenis daaraan toegekend in paragraaf 5.3.3 (*Fundingprovisie*);

#### Handelskoers

de koers van een (geheel) Certificaat die door de Beheerder maandelijks na de Cut-Off Time wordt vastgesteld aan de hand van de Intrinsieke Waarde vermeerderd met de Fundingprovisie, waarbij de Beheerder een marge van 2,5% heeft om de koers naar boven of beneden aan te passen teneinde de koers te stabiliseren;

#### Inkoopkosten

in het geval van:

1. een inkoop binnen het eerste jaar na aankoop van de Certificaten: 9% van de Handelskoers;

2. een inkoop binnen het tweede jaar na aankoop van de Certificaten: 7% van de Handelskoers;
3. een inkoop binnen het derde jaar na aankoop van de Certificaten: 5% van de Handelskoers; en
4. een inkoop drie jaar na aankoop van de Certificaten of later: 2,5% van de Handelskoers: 2,5%.

#### Inkoopprijs

de Handelskoers verminderd met de Inkoopkosten

#### Inschrijfformulier

het via de Website door de Certificaathouder in te vullen en te ondertekenen inschrijfformulier met betrekking tot zijn inschrijving in het Fonds en op grond waarvan de Certificaathouder akkoord gaat met en gebonden zal zijn aan de voorwaarden van het Fonds zoals opgenomen in dit Prospectus;

#### Intrinsieke Waarde

de totale waarde van de bezittingen van het Fonds verminderd met de totale waarde van de schulden van het Fonds, vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen die zijn omschreven in paragraaf 7.1 (*Waarderingsgrondslagen en Intrinsieke Waarde*);

#### Juridisch Eigenaar

SynVest Dutch RealEstate Fund B.V., een entiteit die in 2025 zal worden omgezet in Stichting Bewaarder SynVest Dutch RealEstate Fund;

#### Kifid

het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;

#### PAI

heeft de betekenis daaraan toegekend in paragraaf 4.6.4 (*Niet in aanmerking genomen ongunstige effecten*);

#### Partners

de partners van het Fonds, zijnde de Beherend Venoot en de Commanditaire Venoot;

#### Partnervergadering

betekent een vergadering van de Partners of het orgaan van het Fonds bestaande uit de Partners, al naar gelang de context;

#### 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;

#### Projectvenootschappen

de reeds opgerichte en de nog op te richten besloten vennootschappen met de naam SynVest Dutch RealEstate Fund - gevolgd door een opeenvolgende Romeinse cijfers (I, II, III IV...etc.) – waarvan alle aandelen in het bezit zijn van de Juridisch Eigenaar en welke (gezamenlijk) ten doel hebben het verwerven van de Vastgoedportefeuille;

#### 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 informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector zoals gewijzigd door Verordening (EU) 2020/852 alsmede lagere wet en regelgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

### Statuten

de statuten van de Projectvennootschappen en het Administratiekantoor;

### Taxonomie Verordening

Verordening (EU) 2020/852 van het Europees Parlement en de Raad van 18 juni 2020 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen en tot wijziging van Verordening (EU) 2019/2088, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

### Uitgifteprijs

de Handelskoers;

### Uitkeerbare Opbrengsten

op elke datum, het positieve verschil tussen:

1. de contanten die door het Fonds zijn ontvangen uit de verkoop of andere vervreemding van, of dividenden, rente of andere inkomsten uit of met betrekking tot, een belegging of die anderszins kunnen worden toegerekend aan een belegging, of die anderszins door het Fonds uit enige bron zijn ontvangen (anders dan betalingen door de Partners aan het Fonds ingevolge de Fondsovereenkomst); en
2. de som van de bedragen van die posten die nodig zijn voor: (i) de betaling van uitgaven van het Fonds (bijvoorbeeld kosten en schulden); en (ii) de vorming van reserves;

### Vastgoedbeheer

het dagelijkse operationele beheer van de Vastgoedportefeuille op vastgoedobjectniveau;

### Vastgoedportefeuille

de vastgoedportefeuille van het Fonds;

### Website

de website van de Beheerder: [www.synvest.nl](http://www.synvest.nl);

### Wft

de Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

### Winstbonus

heeft de betekenis daaraan toegekend in paragraaf 6.3 (*Winstbonus*); en

### Wwft

de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

## 3 Structuur

### 3.1 Algemeen

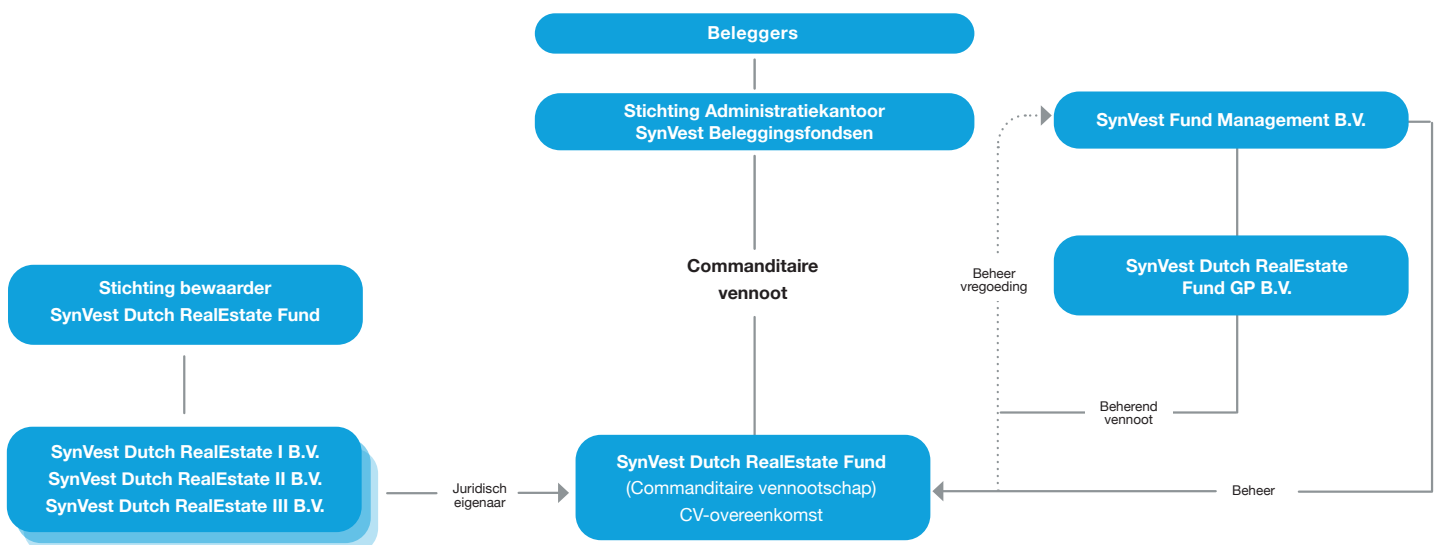
#### 3.1.1 Beschrijving structuur

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waar SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. aan het hoofd staat. Het Fonds houdt de economische eigendom van de Vastgoedportefeuille. De juridische eigendom van het vermogen van het Fonds is belichaamd in de aandelen van één of meer Projectvennootschappen gehouden door SynVest Dutch RealEstate Fund B.V., een entiteit die in 2025 zal worden omgezet in Stichting Bewaarder SynVest Dutch RealEstate Fund. SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. is de beherend vennoot van het Fonds. SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. heeft het beheer van het Fonds uitbesteed aan SynVest Fund Management B.V. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen zal de Deelneming op eigen naam, maar ten behoeve van en voor rekening van de Certificaathouders ten titel van beheer verkrijgen en administreren en Certificaten aan Certificaathouders toekennen.

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

1. SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. (Beherend Vennoot);
2. SynVest Fund Management B.V. (Beheerder);
3. SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. (Fonds);
4. SynVest Dutch RealEstate Fund B.V. een entiteit die in 2025 zal worden omgezet in Stichting Bewaarder SynVest Dutch RealEstate Fund (Juridisch Eigenaar);
5. SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. (Projectvennootschappen);
6. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (Administratiekantoor); en
7. IQ EQ Depository B.V. (Bewaarder).

#### 3.1.2 Schematisch overzicht structuur



### 3.1.3 Open-end

Het Fonds is een open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Administratiekantoor, behoudens bijzondere omstandigheden doorlopend Certificaten verkoopt en ten laste van de activa inkoop en het Fonds bij verkoop en inkoop van Certificaten de omvang van Deelneming daarop aanpast. De inkoop van Certificaten is beperkt tot jaarlijks maximaal 5% van de uitstaande

Certificaten. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen. De voorwaarden waaronder Certificaten worden in- en verkocht zijn omschreven in paragraaf 10 (Deelname, Inkoop en Overdracht) en de Administratievoorwaarden. De Handelskoers van de Certificaten is afhankelijk van de Intrinsieke Waarde.

### 3.1.4 Niet-beursgenoteerd

Het Fonds is niet genoteerd aan een effectenbeurs.

## 3.2 Beherend vennoot

SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. is de beherend vennoot van het Fonds. SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. is een besloten vennootschap welke bij notariële akte is opgericht op 19 december 2024. De Beherend Vennoot houdt kantoor te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 95853707. De Beherend Vennoot het heeft beheer van het Fonds uitbesteed aan de Beheerder.

## 3.3 Beheerder

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

### 3.3.1 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. Aan de Beheerder is door de AFM een vergunning verleend in de zin van artikel 2:65 Wft. Op grond van de vergunning mag de Beheerder in Nederland beleggingsinstellingen beheren.

### 3.3.2 Bestuur

Het bestuur van de Beheerder bestaat uit de volgende dagelijks beleidsbepalers:

a. *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.

b. *DE HEER DRS. D.J. VAN DER WAL (Statutair Bestuurder, Directeur Vastgoed)*

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 hij 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.

c. *DE HEER MR. T.H.B. DE MONCHY (Statutair Bestuurder, Directeur Financiële en Juridische Zaken)*

De heer De Monchy heeft fiscaal recht gestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. De heer De Monchy is tevens vennoot bij De Monchy & Röben Fiscaal Advies. Hij heeft jarenlange ervaring met het structureren van beleggingsfondsen en de inrichting van de integere en beheerste bedrijfsvoering van financiële ondernemingen. Sinds oprichting is de heer De Monchy betrokken bij SynVest Fund Management B.V.

d. *DE HEER P.D. DIAMANT (Statutair Bestuurder, Commercieel Directeur)*

De heer Diamant heeft HBO bedrijfskundig management gestudeerd aan de NCOI. De heer Diamant heeft 13 jaar gewerkt bij een tweetal banken in diverse management posities binnen het kantoren net, zijn laatste rol als Directeur Kantoren in de regio Amsterdam. Vervolgens heeft de heer Diamant meegewerkt aan de groei van meerdere organisaties binnen de financiële dienstverlening. De heer Diamant is sinds 2018 in dienst bij SynVest Fund Management B.V. en houdt zich als commercieel directeur voornamelijk bezig met sales en marketing. De heer Diamant is tevens directeur bij de Nederlandse Kredietmaatschappij B.V.

### 3.3.3 Raad van Commissarissen

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

a. *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.

b. *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.

### 3.3.4 Taken

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

- het bepalen van het beleggingsbeleid van het Fonds;
- het conform het beleggingsbeleid beleggen van de middelen die tot de Intrinsieke Waarde behoren;
- het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds;
- het instellen en uitvoeren van risico- en liquiditeitsbeheerssystemen;
- het vaststellen van de Intrinsieke Waarde op de wijze als is bepaald in hoofdstuk 7 (*Vaststelling Intrinsieke Waarde en Handelskoers*) 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.

### 3.3.5 Vergunning

De Beheerder staat onder gedragstoezicht en prudentieel toezicht van de AFM en DNB. 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. Dit register ligt ter inzage bij de AFM en is tevens online te raadplegen op [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

### 3.3.6 Door de beheerder beheerde beleggingsinstellingen

Op het moment van het verschijnen van dit Prospectus wordt door de Beheerder naast het Fonds de volgende beleggingsinstelling beheerd:

- SynVest German RealEstate Fund N.V.

### 3.3.7 Door de beheerder uitbestede werkzaamheden

De Beheerder zal het portfeuillebeheer en risicobeheer in relatie tot het Fonds niet uitbesteden.

De Beheerder heeft bepaalde compliance taken uitbesteed aan de Compliance Officer, waarbij afspraken in een overeenkomst zijn vastgelegd. De Beheerder verwacht niet dat deze uitbesteding in de zin van de AIFMD zal leiden tot belangenconflicten. Zoals beschreven in paragraaf 3.10 (Compliance Officer) heeft de Beheerder de Compliance Officer aangesteld om, onder algemene aanwijzing van de Beheerder, bepaalde compliance diensten te verlenen aan het Fonds. Het aanstellen van (i.e. de uitbesteding aan) de Compliance Officer zal geen invloed hebben op de aansprakelijkheid of verplichtingen van de Beheerder jegens het Fonds en de Certificaathouders.

Op de datum van dit Prospectus heeft de Beheerder geen andere taken uitbesteed aan een dienstverlener.

### 3.3.8 Eigen vermogen en beroepsaansprakelijkheid

De Beheerder beschikt over het ingevolge de Wft vereiste toetsingsvermogen van EUR 125.000 vermeerderd met twee honderdste procent van het bedrag waarmee de waarde van het beheerde vermogen het bedrag van EUR 250 miljoen te boven gaat, waarbij de minimumomvang van het toetsingsvermogen van de Beheerder ten minste 25% van de vaste kosten in het afgelopen boekjaar bedraagt en niet meer bedraagt dan EUR 10 miljoen.

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. Dit bijkomend eigen vermogen kan mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsnalatigheid dekken.

## 3.4 Fonds

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. houdt de economische eigendom van de Vastgoedportefeuille.

### 3.4.1 Algemene gegevens vennootschap

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht met officiële zetel in Amsterdam. Het kantooradres van het Fonds is het adres zoals van tijd tot tijd bepaald door de Beherend Vennoot. Oprichting heeft bij ondertekening van een CV-overeenkomst plaatsgevonden op 30 december 2024. Het Fonds is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 95979255.

Het Fonds zal slechts één beherend vennoot en één commanditaire vennoot kunnen hebben. De (enig) beherend vennoot van het Fonds op de datum van dit Prospectus is SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V. De (enig) commanditaire vennoot van het Fonds op de datum van dit Prospectus is het Administratiekantoor.

Hoewel het overeenkomstig de Fondsovereenkomst niet is toegestaan om kapitaal bij meer dan één belegger op te halen, kan het Fonds op grond van paragraaf 18 van de ESMA Richtsnoeren AIFMD Begrippen worden beschouwd als onderneming die bij een reeks beleggers kapitaal ophaalt als bedoeld in artikel 4 lid 1(a)(i) AIFMD, aangezien middels de certificering van de Deelneming het Administratiekantoor (als commanditaire vennoot van het Fonds) feitelijk: (i) kapitaal belegt die hij bij meer dan één rechtspersoon of natuurlijke persoon heeft opgehaald om dit in het belang van die personen te beleggen; en (ii) die uit een organisatie of structuur bestaat die in totaal meer dan één belegger in de



zin van de AIFMD heeft. Door het voorts in het belang van het Administratiekantoor (als commanditaire vennoot van het Fonds) (indirect: de Certificaathouders) beleggen van het kapitaal overeenkomstig het in de Fondsovereenkomst en in dit Prospectus omschreven beleggingsbeleid en de afwezigheid van de vergunningplicht uit hoofde van artikel 5 van Richtlijn 2009/65/EG, kwalificeert het Fonds als een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en een abi in de zin van de AIFMD.

### 3.4.2 Doel

Het Fonds heeft ten doel:

- a. rendement te behalen door het in overeenstemming met en onderworpen aan de Fondsvoorwaarden beleggen van vermogen en het deelnemen in, het financieren en besturen van vennootschappen en andere entiteiten met een overeenkomstig doel die met haar verbonden zijn, alles op een wijze die zich verdraagt met het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, alles met dien verstande dat het vermogen van het Fonds zodanig belegd wordt dat de risico's daarvan worden gespreid teneinde de Partners in de opbrengst te doen delen; en
- b. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles met dien verstande dat het vermogen van het Fonds zodanig belegd wordt dat de risico's daarvan worden gespreid teneinde alle Partners in de opbrengst te doen delen.

De doelstelling van het Fonds wordt (nader) beschreven in paragraaf 4.1 (Doelstelling van het Fonds).

### 3.4.3 Inbreng

De inbreng in het Fonds van de Beherend Vennoot bestaat in arbeid. Tegenover deze inbreng in arbeid staat (alleen) het recht op uitkering van Winstbonus uit de Uitkeerbare Opbrengsten (indien en voor zover in enig jaar het rendement van het Fonds meer dan 6% bedraagt).

Bij oprichting van het Fonds bestaat de inbreng in het Fonds van de Commanditaire Vennoot uitsluitend in goederen, zijnde het economische eigendom van onroerend goed. Na de oprichting van het Fonds zal de inbreng in het Fonds van de Commanditaire Vennoot bestaan in geld of goederen. Als gevolg van de certificering kan de omvang van de Deelneming van tijd tot tijd (administratief) wijzigen. Bij (gedeeltelijke) inkoop van Certificaten door het Administratiekantoor zal de omvang van de Deelneming administratief krimpen. Bij uitgifte van Certificaten door het Administratiekantoor zal de omvang van de Deelneming administratief groeien.

### 3.4.4 Certificering van de deelneming wijziging deelneming

De Deelneming zal worden gecertificeerd. Als gevolg van de certificering kan de omvang van de Deelneming van tijd tot tijd (administratief) wijzigen. Bij (gedeeltelijke) inkoop van Certificaten door het Administratiekantoor zal de omvang van de Deelneming (administratief) krimpen. Bij uitgifte van Certificaten door het Administratiekantoor zal de omvang van de Deelneming (administratief) groeien.

## 3.5 Juridisch eigenaar

SynVest Dutch RealEstate Fund B.V., een entiteit die in 2025 zal worden omgezet in Stichting Bewaarder SynVest Dutch RealEstate Fund, verworft en houdt alle aandelen in het kapitaal van elk van de Projectvennootschappen en houdt daarmee de juridisch eigendom van de Vastgoedportefeuille belichaamd in de aandelen van de Projectvennootschappen.

### 3.5.1 Algemene Gegevens Entiteit

De Juridisch Eigenaar is op 13 december 2019 bij notariële akte opgericht als naamloze vennootschap,

op 30 december 2024 omgezet in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en zal in 2025 worden omgezet in een stichting. De Juridisch Eigenaar is statutair gevestigd te Amsterdam en houdt kantoor te Amsterdam. De Juridisch Eigenaar is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76661016.

### 3.5.2 Bestuur

Het bestuur van de Juridisch Eigenaar wordt gevoerd door de Beheerder.

### 3.5.3 Doel /Taken

De Juridisch Eigenaar heeft als enig doel en taak het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds. De Juridisch Eigenaar houdt daartoe alle aandelen van de Projectvennootschappen. Voormeld enig doel en taak van de Juridisch Eigenaar blijken uit de Bewaarovereenkomst.

## 3.6 Projectvennootschappen

De Projectvennootschappen verwerven de Vastgoedportefeuille. De Projectvennootschappen dragen de economische eigendom van de Vastgoedportefeuille over aan het Fonds. De juridische eigendom van de Vastgoedportefeuille blijft achter bij de Projectvennootschappen.

De aankoop van de juridische eigendom van de Vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met:

- door SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. ter beschikking gesteld kapitaal dat bij uitgifte van Certificaten bij Certificaathouders is opgehaald;
- hypothecaire geldleningen aangegaan bij kredietinstellingen; en/of
- met hypotheek verzekerde obligaties.

Teneinde de groeiende Vastgoedportefeuille optimaal te structureren, kunnen één of meer Projectvennootschappen worden opgericht. De Projectvennootschappen zullen onder gelijke voorwaarden activiteiten ontplooiën.

### 3.6.1 Algemene gegevens betreffende de rechtspersoon

De Projectvennootschappen zijn besloten vennootschappen, allen statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Paasheuvelweg 20 E, 1105 BJ Amsterdam. Het aandelenkapitaal van elk van de Projectvennootschappen bestaat uit 100 gewone aandelen kapitaal van elk EUR 0,01 nominaal.

Op de datum van dit Prospectus zijn onderstaande Projectvennootschappen opgericht.

Naam Projectvennootschap	Datum oprichting	KvK nummer
1. SynVest Dutch RealEstate I B.V.	13 december 2019	76663817
2. SynVest Dutch RealEstate II B.V.	8 mei 2020	77993519
3. SynVest Dutch RealEstate III B.V.	8 mei 2020	77993489

### 3.6.2 Bestuur

Het statutair bestuur van elk van de Projectvennootschappen wordt gevoerd door de Juridische Eigenaar.

### 3.6.3 Aandeelhouder

De Juridisch Eigenaar houdt alle aandelen in het kapitaal van elk van de Projectvennootschappen.

### 3.7 Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen is het administratiekantoor van het Fonds.

#### 3.7.1 Algemene gegevens entiteit

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen is op 1 februari 2005 bij notariële akte opgericht.

Het Administratiekantoor is statutair gevestigd te Amsterdam en houdt kantoor te Amsterdam.

Het Administratiekantoor is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32106702. Het Administratiekantoor is tevens het administratiekantoor van andere door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen.

#### 3.7.2 Bestuur

Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevoerd door:

##### a. *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.

##### b. *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'.

#### 3.7.3 Taken

Het Administratiekantoor zal de gecertificeerde Deelneming houden. De statutaire doelomschrijving van het Administratiekantoor is beperkt tot het ten titel van beheer verwerven en administreren van de Deelneming ten behoeve van Certificaathouders. Met andere woorden, het Administratiekantoor zal de Deelneming op eigen naam, maar ten behoeve van en voor rekening van de Certificaathouders ten titel van beheer verkrijgen en administreren.

Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten van de Deelneming worden uitgeoefend door het Administratiekantoor. Het Administratiekantoor houdt als houder van de Deelneming toezicht op het gevoerde beleid en het functioneren van de Beheerder. Op het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de Deelneming kunnen Certificaathouders geen aanspraak maken. De Certificaathouders hebben (alleen) een stem- en vergaderrecht in een vergadering van Certificaathouders inzake wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die rechten of zekerheden van de Certificaathouders verminderen of de Certificaathouders lasten opleggen, zoals nader omschreven in paragraaf 12.3.2 (*Wijziging Fondsvoorwaarden*) van dit Prospectus. Zie in deze ook paragraaf 3.13 (Algemene vergaderingen en stemrecht) van dit Prospectus.

Het Administratiekantoor heeft onder meer tot taak:

- het verwerven van de juridische eigendom en administreren van de Deelneming;
- het toekennen van Certificaten aan de Certificaathouders;
- het incasseren van uitkeringen op de Deelneming;
- het onverwijld doen van uitkeringen aan de Certificaathouders indien en zodra de Certificaathouders

- daartoe gerechtigd zijn op grond van de Fondsvoorwaarden;
- (alleen in het kader van liquidatie / afwikkeling:) het uitvoeren en administreren van de inkoop van Certificaten;
  - het optreden in geval van mogelijke belangenverstrengelingen tussen de Certificaathouders enerzijds en de bij het beheer betrokken partijen anderzijds; en
  - het houden van toezicht op de storting door Certificaathouders op rekening van het Administratiekantoor en de successievelijke verhoging van de Deelneming.

### 3.8 Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V. is de bewaarder van het Fonds.

#### 3.8.1 Algemene gegevens entiteit

De Bewaarder houdt kantoor te Maarsbergen en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 59654546. De Bewaarder heeft een vergunning van de AFM voor het uitoefenen van het bedrijf van Bewaarder als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft.

#### 3.8.2 Taken

De Bewaarder is belast met de bewaring van de financiële instrumenten van het Fonds en dient daarbij de belangen van de Certificaathouders te behartigen.

Zoals blijkt uit de Bewaarnemingsovereenkomst heeft de Bewaarder heeft in hoofdlijnen tot taak:

- het houden van alle financiële instrumenten die in bewaarneming kunnen worden genomen (liquiditeitsreserve);
- 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 beleggers bij inschrijving op Certificaten zijn ontvangen en dat alle contanten worden geboekt op kasgeldrekeningen die op naam van het Fonds of de Bewaarder staan;
- te verzorgen dat de verkoop, inkoop, intrekking, alsmede terugbetaling op Certificaten en de aan verkoop, inkoop, intrekking van Certificaten gekoppelde aanpassing van de omvang van de Deelneming 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.

#### 3.8.3 Door de bewaarder uitbestede werkzaamheden

De Bewaarder mag zijn taken niet zonder toestemming van de Beheerder uitbesteden. Op de datum van dit prospectus heeft de Bewaarder geen van zijn bewaringstaken uitbesteed.

### 3.9 Auditor en accountant

#### 3.9.1 Auditor

Newton Audit N.V., nevenvestiging Hoofddorp, is de auditor van het Fonds. De Auditor houdt kantoor te Hoofddorp en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 17187876. De Auditor is belast met de accountantscontrole van de jaarrekening van het Fonds.

### 3.9.2 Accountant

DM Financial Netherlands B.V. is de partij die afgifte van het assurance report verzorgt. De Accountant houdt kantoor te Voorburg en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27287306. De Accountant is belast met de afgifte van het assurance report. Dit assurance report is opgenomen in hoofdstuk 15 (Assurance Report).

## 3.10 Compliance officer

Dutch Compliance B.V. is de (externe) compliance officer van de Beheerder. Zoals beschreven in paragraaf 3.3.7 (*Door de Beheerder uitbestede werkzaamheden*) betreft de aanstelling van de Compliance Officer uitbesteding van taken van de Beheerder in de zin van de AIFMD. De desbetreffende afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd. De vergoeding van de Compliance Officer wordt door de Beheerder zelf gedragen en komt daarmee niet ten laste van het resultaat van het Fonds.

### 3.10.1 Algemene gegevens entiteit

De Compliance Officer houdt kantoor te Breukelen en is geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 74239597.

### 3.10.2 Taken

Zoals uit de tussen de Beheerder en de Compliance Officer gesloten overeenkomst blijkt, is de Compliance Officer belast met het (onder algemene aanwijzing van de Beheerder) regelmatig evalueren van de deugdelijkheid en effectiviteit van de maatregelen en procedures welke de Beheerder heeft geïmplementeerd. Indien onvolkomenheden worden aangetroffen dan assisteert de Compliance Officer de directie van de Beheerder bij het verbeteren van de maatregelen en procedures.

## 3.11 Prime broker

Er is geen prime broker aangesteld.

## 3.12 Kenmerken certificaten

### 3.12.1 Certificaten

Beleggers participeren in het Fonds door middel van certificaten van de Deelneming. Certificaathouders zullen door (girale) storting van geld Certificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren.

Toekenning van Certificaten zal geschieden conform hetgeen is bepaald in paragraaf 10.1.3 (*Toekenning van Certificaten*). Ieder Certificaat geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds.

Indien er geen of onvoldoende Certificaten in de portefeuille zijn, verhoogt het Fonds de omvang van de Deelneming uit waarna het Administratiekantoor aanvullende Certificaten toekent. De Certificaten worden op naam gesteld en ingeschreven in het register van certificaathouders. Er worden geen bewijzen van Certificaten uitgegeven.

Er worden geen Certificaten toegekend indien de uitgifteprijs 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, indien deze hiertoe besluit.

### 3.12.2 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.

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.

### 3.12.3 Stemrecht

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

### 3.12.4 Niet beursgenoteerd

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

## 3.13 Algemene vergaderingen en stemrecht

De Certificaathouders hebben een stem- en vergaderrecht in een vergadering van Certificaathouders inzake wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die rechten of zekerheden van de Certificaathouders verminderen of de Certificaathouders lasten opleggen, zoals nader omschreven in paragraaf 12.3.2 (*Wijziging Fondsvoorwaarden*) van dit Prospectus. De Certificaathouders hebben geen stem- of vergaderrecht in de Partnervergaderingen. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de Deelneming worden uitgeoefend door het Administratiekantoor.

## 3.14 Duur en opheffing

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd en zal blijven bestaan tot de beëindiging van het Fonds in overeenstemming met de Fondsovereenkomst.

Een voorstel tot opheffing van het Fonds wordt kenbaar gemaakt aan de Certificaathouders via de Website.

Onverminderd het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, wordt het Fonds op voorstel van de Beheerder ontbonden bij besluit van het bestuur van het Administratiekantoor. De vereffening geschiedt door de Beheerder. De

Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. Bij vereffening wordt het liquidatiesaldo uitgekeerd op de Fondsovereenkomst 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 wordt 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

#### 4.2.1 Aankoopbeleid

De Vastgoedportefeuille is samengesteld uit Nederlands commercieel 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).

De voornaamste selectiecriteria zijn:

- locatie van het vastgoed;
- kwaliteit en leeftijd van het vastgoed;
- gebruiksmogelijkheid;
- looptijd huurovereenkomst;
- geïntegreerd 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 vastgoed hanteert het Fonds een bruto aanvangsrendement (huurinkomsten / aankoopprijs v.o.n.) van 8% - 10% 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 (zie

paragraaf 4.2.2 (Samenstelling 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 Nederland. Voor een actueel overzicht van de Vastgoedportefeuille verwijzen wij u graag naar de Website.

De individuele vastgoedobjecten hebben een relatief beperkte omvang. In eerste instantie zal de waarde per object tussen de EUR 1 miljoen en EUR 10 miljoen bedragen. Wanneer de Vastgoedportefeuille een omvang heeft bereikt van meer dan EUR 100 miljoen, wordt de richtlijn dat de aankoop prijs van een individueel object niet meer bedraagt dan 10% 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 Vastgoedbeheer is een belangrijk aspect bij het maximaliseren van het resultaat van de Vastgoedportefeuille.

Het Vastgoedbeheer 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 Vastgoedbeheer zorgt ervoor dat leegstand wordt voorkomen en de waardeontwikkeling van de vastgoedobjecten positief wordt beïnvloed, zonder dat de kosten van het Vastgoedbeheer het exploitatieresultaat negatief beïnvloeden.

Het 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; en
- opstellen en uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen.

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

De aandeelhouders van de Beheerder hebben een indirect belang in (een van) de vastgoedbeheerders van het Fonds, zijnde Intercity Real Estate Management B.V. Op grond van de overeenkomst tussen de Beheerder en Intercity Real Estate Management B.V. voert Intercity Real Estate Management B.V. tegen betaling door de Beheerder van vastgoedbeheerkosten het dagelijks beheer van (betreffend) vastgoed. Deze kosten maken een onderdeel uit van de in paragraaf 5.4 (*Exploitatiekosten*) beschreven exploitatiekosten.

### 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 hypothecaire geld- en/of obligatieleningen. Het Fonds mag onder alle omstandigheden gebruik maken van hefboomfinanciering. Het Fonds moet daarbij de betreffende limiteringen op gebruik van hefboomfinanciering zoals beschreven in dit Prospectus in acht nemen, waaronder de hieronder beschreven maximaal te gebruiken hefboomfinanciering.

Omdat de financiering met vreemd vermogen zowel het positieve als het negatieve rendement op de Intrinsieke Waarde 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;
- het 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. De maximaal te gebruiken hefboomfinanciering bedraagt 60% van de fiscale boekwaarde van de (individuele) vastgoedbeleggingen. De fiscale boekwaarde is de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging en verminderd met eventuele afschrijvingen.

De Beheerder streeft door middel van actief beleid naar optimalisatie van de financieringsstructuur, onder meer door gebruik te maken van geldleningen met rentevaste perioden. Het is mogelijk dat de Beheerder rentederivaten gebruikt om de rente voor een langere periode vast te zetten. Over het algemeen zullen de leningen aflossingsvrij zijn. Dit is echter geen voorwaarde om een lening aan te gaan. Aflossing kan ook bij aflossingsvrije leningen verplicht zijn indien de waarde van de vastgoedbelegging onder een bepaalde vastgelegde waarde 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 recht van hypotheek gevestigd op de betreffende vastgoedbelegging. Hiermee verkrijgt de financierende kredietinstelling en/of verkrijgen de obligatiehouders meer zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. Het recht van hypotheek geeft de houder van dat recht, het recht de vastgoedbelegging waarop het hypothecair recht

rust, openbaar te verkopen als het Fonds haar verplichtingen onder de betreffende lening niet nakomt. Het recht van hypotheek geeft voorts voorrang bij het vorderen van schulden in geval van uitwinning. Uit de verkoopopbrengst worden eerst de schulden die verband houden met de met hypotheek verzekerde lening betaald. Daarna volgen de andere schuldeisers. Aan de Certificaathouders komt het bedrag toe dat resteert nadat alle schuldeisers zijn betaald.

#### 4.4 Beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve

Het Fonds is een 'open-end' beleggingsinstelling, hetgeen inhoudt dat het Administratiekantoor op verzoek van de Certificaathouder Certificaten inkoop en het Fonds bij inkoop van Certificaten de omvang van de Deelneming verkleint. De Certificaathouders worden daarmee een grotere mate van liquiditeit geboden dan bij een directe vastgoedbelegging het geval zou zijn geweest. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het Administratiekantoor koopt jaarlijks maximaal 5% van de uitstaande Certificaten in. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen. De inkoopregeling is omschreven in paragraaf 10.2 (Inkoop van Certificaten).

Naast de naar aanleiding van de inkoopverplichting van het Administratiekantoor bestaande verplichting van het Fonds om bij inkoop van Certificaten de omvang van de Deelneming te verkleinen voor een bedrag ten grootte van de betreffende Inkoopprijs en het Administratiekantoor dergelijk bedrag te betalen, heeft het Fonds andere verplichtingen welke beslag (kunnen) leggen op de liquide middelen van het Fonds. De liquiditeitsvoorziening aan de Certificaathouders en de overige verplichtingen van het Fonds 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 Administratiekantoor meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan het Administratiekantoor verkoopt, zal per saldo liquiditeit van de Intrinsieke Waarde moeten worden aangewend voor het verwerken van de inkooporders. Indien de middelen van het Fonds volledig belegd zouden zijn in vastgoed, brengt dit (in feite) met zich mee dat vastgoedbeleggingen moeten 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 beperken heeft de Beheerder de onderstaande maatregelen getroffen.

##### *a. BEPERKING LIQUIDITEIT CERTIFICATEN*

De volgende beperkingen gelden ten aanzien van de liquiditeit van de Certificaten:

1. het Administratiekantoor 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 Administratiekantoor heeft maximaal drie maanden de tijd om inkooporders tot een tegenwaarde van EUR 100.000 te verwerken. Voor grotere inkooporders heeft het Administratiekantoor, 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 (Inkoop van Certificaten).

##### *b. AANHOUDEN LIQUIDITEITSRESERVE*

Het Administratiekantoor en het Fonds houden een liquiditeitsreserve aan om aan de verzoeken tot inkoop Certificaten respectievelijk de betaling van betreffende Inkoopprijs naar aanleiding van de daarop volgende verkleining

van de Deelneming aan het Administratiekantoor te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-)verplichtingen. Wanneer het Administratiekantoor per saldo Certificaten inkoopt kan daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend, zodat de Certificaten tijdig kunnen worden ingekocht zonder de noodzaak dat het Fonds vastgoedbeleggingen versneld verkoopt. 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 de Intrinsieke Waarde in vastgoed. Het Fonds houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van 2,5% van de Intrinsieke Waarde. 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 de liquiditeitsprognoses wordt door de Beheerder bepaald hoeveel liquide middelen onder normale omstandigheden noodzakelijk zijn. Aan de hand van de stresstests wordt berekend hoeveel liquide middelen er onder stress scenario's noodzakelijk zijn. Op basis hiervan wordt vastgesteld welke omvang de liquiditeitsreserve dient te hebben om aan de (inkoop-)verplichtingen te kunnen voldoen.

De liquide middelen van de liquiditeitsreserve worden aangehouden in de vorm van tegoeden en (hoogrentende) depots bij bekende Nederlandse financiële instellingen als ook 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

Voor het Fonds is een Factsheet gepubliceerd. In de Factsheet is onder andere een actueel overzicht opgenomen van het (in het verleden) behaalde Fondsrendement, een actueel risicoprofiel van het Fonds en het bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

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. De volatiliteit is derhalve een indicatie van het risicoprofiel 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 Duurzaamheidsaspecten

### 4.6.1 Openbaarmakingsverklaringen beheerder

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomie Verordening. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

Het Fonds promoot dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken ("lichtgroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen ("donkergroene beleggingen" zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

### 4.6.2 Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslissingsprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken.

Daarom houdt de Beheerder rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van investeringsmogelijkheden voor het Fonds en het beheer daarvan.

Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het selectie- en due diligence proces van de Beheerder, alsmede van het risicobeheerbeleid. De duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in paragraaf 9.17 (*Duurzaamheidsrisico's*). De wijze waarop de Beheerder duurzaamheidsrisico's in het selectie- en due diligenceproces van het Fonds integreert wordt nader beschreven in paragraaf 4.6.5 (*Integratie duurzaamheidsrisico's in het beleggingsbeleid*).

#### 4.6.3 Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

Bij het toekennen van variabele beloningen aan medewerkers, worden de prestatiecriteria voor individuele medewerkers in ogenschouw genomen. De wijze waarop duurzaamheidsrisico's worden geanalyseerd in het due diligence- en selectiebeleid, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zal van invloed zijn op de vaststelling of aan de voorgenoemde prestatiecriteria is voldaan.

#### 4.6.4 Niet in aanmerking genomen ongunstig effecten

Op het gebied van duurzaamheid volstaat de Beheerder met het beoordelen van de impact van duurzaamheidsrisico's op het Fonds. De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde "duurzaamheidsfactoren" zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde "*principal adverse sustainability impact statement*" ("**PAI**") op. Dit is om de volgende redenen:

- de Beheerder belegt voornamelijk in bestaand vastgoed. De Beheerder is doorgaans niet betrokken bij de (her)ontwikkeling van het vastgoed. De Beheerder heeft derhalve geen invloed op de mogelijke ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren als gevolg van de (her)ontwikkeling van het vastgoed waarin een of meerdere Fondsen belegt;
- het beleggingsbeleid van het Fonds is beschreven in dit Prospectus. Een dergelijk beleggingsbeleid is gericht op een optimale balans tussen risico en rendement. Het aansturen op het vermijden van de ongunstige effecten van de beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren is geen specifiek onderdeel van het beleggingsbeleid van het Fonds;
- de informatie die noodzakelijk is om een PAI-statement op te stellen is niet of in onvoldoende mate beschikbaar binnen de Beheerder; en
- de Beheerder heeft een relatief kleine organisatie. Hoewel de Beheerder veel kennis en ervaring op het gebied van vastgoed heeft, heeft zij onvoldoende kennis om de negatieve effecten van haar beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te kunnen kwantificeren op een wijze die door de wetgever wordt beoogd. Het opstellen, onderhouden en naleven van een PAI-statement zou een onevenredige belasting op de organisatie leggen.

Een heroverweging van het voorgaande kan onder verschillende omstandigheden aan de orde komen, bijvoorbeeld wanneer het opstellen van een PAI minder bezwaarlijk wordt dan nu het geval is, of indien blijkt dat het merendeel van de beleggers verzoekt om een PAI.

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

## 5 Kosten

In de navolgende paragrafen worden de kosten omschreven welke voortvloeien uit het beleggen in het Fonds.

### 5.1 Aankoopkosten

#### 5.1.1 Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is het Fonds overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 10,4% voor onroerende zaken anders dan woningen bestemd voor eigen gebruik.

De overdrachtsbelasting wordt direct door het Fonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

#### 5.1.2 Omzetbelasting (BTW)

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden twee (voor het Fonds mogelijk relevante) uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper (het Fonds) omzetbelasting belaste prestaties gaat verrichten. Hiervan kan sprake zijn als de vastgoedbelegging met omzetbelasting wordt verhuurd aan een ondernemer die de vastgoedbelegging voor minstens 90% gaat gebruiken voor omzet waarover hij omzetbelasting is verschuldigd. Deze optie is derhalve niet beschikbaar indien en voor zover het Fonds woningen en/of appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders.

In dit verband zal het Fonds (met de verkoper) per aankoop vaststellen of een optie voor belaste levering wenselijk en/of mogelijk is. Het Fonds zal in dit verband de optimale fiscale vormgeving van de benodigde overdrachten kiezen. De omzetbelasting (indien van toepassing) wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden terug gevorderd wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

#### 5.1.3 Makelaarscourtage (aankoop)

De Beheerder brengt bij aankoop van een vastgoed object een makelaarscourtage van 1,5% van de koopsom in rekening. Dit betreft alle aankoop- en selectiekosten van het vastgoed waaronder taxatiekosten. In deze kosten zijn de door de Beheerder ingeschakelde makelaar niet begrepen. De makelaarscourtage wordt geactiveerd bij de aankoopwaarde van het vastgoed.

#### 5.1.4 Juridisch, technisch en financieel onderzoek (*Due diligence*)

De Beheerder stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Voorts wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst en de (financiële) status van de huurders. Deze kosten worden door de Beheerder tegen een vast tarief van 0,5% van de koopsom in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

#### 5.1.5 Taxatiekosten

De Beheerder dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Hiervoor wordt een vast tarief van 0,2% van de koopprijs in rekening gebracht door de Beheerder. Deze taxatiekosten worden door de Beheerder in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

### 5.1.6 Notariskosten en kosten Kadaster

Voor de notariële levering van het vastgoed en de inschrijving in het kadaster van de vestiging van het hypotheekrecht wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,3% van de aankoopsom in verband met de kosten van de notaris en het kadaster. De notariskosten en de kosten van het Kadaster kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de betreffende notaris en het kadaster in rekening gebracht.

## 5.2 Verkoopkosten

### 5.2.1 Makelaarscourtage (aankoop)

De Beheerder brengt bij verkoop van een vastgoed object een makelaarscourtage van 1,5% van de koopsom in rekening. Dit betreft alle verkoopkosten van het vastgoed waaronder taxatiekosten. In deze kosten zijn de door de Beheerder ingeschakelde makelaar niet begrepen. De makelaarscourtage wordt direct ten laste gebracht van het resultaat.

## 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 van de Beheerder is vast. De afsluitprovisie van de kredietinstellingen kan zowel in positieve als negatieve zin variëren. De afsluitprovisies komen direct ten laste van het resultaat.

### 5.3.2 Rentelasten en premies

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen zoals beschreven in paragraaf 4.3 (Financieringsbeleid, recht van hypotheek). De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

### 5.3.3 Fundingsprovisie

De Beheerder ontvangt een vergoeding van 4,0% van de uitgegeven Certificaten (de “**Fundingprovisie**”). Deze provisie wordt onder meer door de Beheerder aangewend om de marketing kosten van het Fonds te bekostigen. Het Fonds heeft derhalve, naast de Fundingprovisie, geen marketing kosten. De Fundingprovisie wordt direct ten laste van het eigen vermogen gebracht, als emissiekosten.

## 5.4 Exploitatiekosten

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

onderhoud gebouwen	4,50%
onroerendezaakbelasting	0,20%
verzekeringspremies	0,50%
vastgoedbeheerkosten	4,00%
<b>totaal</b>	<b>9,20%</b>

De posten ‘onderhoud gebouwen’, ‘onroerendezaakbelasting’ en ‘verzekeringspremies’ zijn geprognosticeerde kosten.

De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren. De kosten worden direct door de betreffende partijen in rekening gebracht.

De vastgoedbeheerkosten worden door de Beheerder in rekening gebracht aan het Fonds. De Beheerder brengt 4% van de huurinkomsten in rekening ter zake van het technisch-financieel en commercieel vastgoedbeheer. In het geval van leegstand wordt 2% van de theoretische huurinkomsten in rekening gebracht.

## 5.5 Lasten in verband met het beheer van het fonds

De lasten in verband met het beheer van de beleggingen bestaan uit de beheer- en assetmanagement vergoeding van de Beheerder en de algemene Fondskosten. Er zijn geen andere dan onderstaande naar soort onderscheiden kosten die hoger zijn dan 10% van de totale kosten.

### 5.5.1 Oprichtingskosten

Ter zake van de oprichting van het Fonds brengt de Beheerder eenmalig EUR 150.000 in rekening.

De Oprichtingskosten worden ten laste van het resultaat afgeschreven over een periode van tien jaar.

### 5.5.2 Fondsbeheervergoeding

De beheervergoeding die de Beheerder ter zake van het algemeen beheer van het Fonds aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,25% van het balanstotaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde.

De fondsbeheervergoeding wordt maandelijks op één twaalfde van het genoemde percentage 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 Fondsbeheervergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

### 5.5.3 Assetmanagementvergoeding

De assetmanagementvergoeding die de Beheerder ter zake van het beheer van de Vastgoedportefeuille aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,70% van het balanstotaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde.

De assetmanagementvergoeding wordt maandelijks op één twaalfde van het genoemde percentage 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 assetmanagementvergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

### 5.5.4 Winstbonus

Indien in enig jaar het Fondsrendement meer dan 6% bedraagt, is de Beheerder gerechtigd om een Winstbonus in rekening te brengen. Deze Winstbonus wordt vastgesteld op een bedrag dat gelijk is aan 20% van het resultaat (vóór de winstbonus) dat boven het Fondsrendement van 6% uitgaat. De Winstbonus komt direct ten laste van het resultaat.



### 5.5.5 Bewaarloon

Het bewaarloon betreft de vergoeding voor de diensten van de Bewaarder en bedraagt 0,015% van het balanstotaal van de Fonds met een minimum van EUR 25.000. Onder bijzondere omstandigheden brengt de Bewaarder aanvullende kosten per besteed uur in rekening. Het bewaarloon komt direct ten laste van het resultaat.

### 5.5.6 Beloning bestuurders administratiekantoor

De beloning van de bestuurders van het Administratiekantoor bedraagt 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.

### 5.5.7 Algemene fondskosten

Kosten ter zake van toezicht	0,40%
Accountancy en administratie	2,10%
<b>Totaal</b>	<b>2,50%</b>

De in het hierboven opgenomen overzicht van algemene kosten zijn begrote kosten uitgedrukt als percentage van de huurinkomsten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve zin als negatieve zin variëren. Onder accountancy- en administratiekosten vallen naast de kosten die verband houden met de accountantscontrole en de afgifte van het assurance report 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 (Lopende kostenfactor) zal de daadwerkelijke kostendruk basis van historische gegevens worden gepubliceerd.

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

- aankoopprijs van vastgoed: 2,5%;
- verkoopprijs van vastgoed: 1,5%;
- aangetrokken vreemd vermogen: 0,7%;
- aangetrokken eigen vermogen: 4,0%;
- de huurinkomsten: 11,7%; en
- het balanstotaal: 0,965%.

De totale kosten over de huurinkomsten kunnen hoger of lager uitvallen afhankelijk van de omstandigheden. In dit overzicht zijn niet meegenomen: overdrachtsbelasting, omzetbelasting, rente- en premielasten oprichtingskosten, Winstbonus, en de vaste beloning van de bestuurders van het Administratiekantoor.

## 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 (Vaststelling Intrinsieke Waarde en Handelskoers)). De Factsheet, jaarrekeningen en halfjaarcijfers zijn te vinden op de Website onder “downloads”.

## 6 Winstdelingsbeleid

Uitgangspunt voor het winstuitkeringsbeleid 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 achteraf het behaalde resultaat uit in de vorm van een interim-uitkering.

Het Fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de winstuitkeringen. De interim-uitkering wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De hoogte van de interim- en slotuitkering blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds.

De winstuitkeringen kunnen zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat winstuitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het beleggingsresultaat teneinde een evenwichtig winstdelingsbeleid te kunnen bewerkstelligen.

### 6.1 Automatische aanwending winstuitkeringen voor herbelegging

Winstuitkeringen worden automatisch herbelegd in het Fonds. De Certificaathouder kan een verzoek indienen om de winstuitkeringen in contanten uit te laten betalen.

### 6.2 Publicatie betaalbaarstelling

De betaalbaarstelling en de samenstelling van winstverdeling aan de Certificaathouder worden bekendgemaakt op de Portal.

### 6.3 Winstbonus

Conform de Fondsovereenkomst wordt, indien in enig jaar het rendement van het Fonds meer dan 6% bedraagt, aan de Beherend Venoot uit de Uitkeerbare Opbrengsten een winstbonus uitgekeerd (de “**Winstbonus**”). De Winstbonus wordt vastgesteld op een bedrag dat gelijk is aan 20% van het resultaat (vóór de winstbonus) dat boven het rendement van het Fonds van 6% uitgaat. De Beherend Venoot zal de Winstbonus na ontvangst overmaken aan de Beheerder.

## 7 Vaststelling intrinsieke waarde en handelskoers

### 7.1 Waarderingsgrondslagen en intrinsieke waarde

De Intrinsieke Waarde wordt gepubliceerd op de Website en dient als grondslag voor het vaststellen van de Handelskoers. De Beheerder heeft een marge van 2,5% om de Handelskoers naar boven of beneden aan te passen teneinde deze te stabiliseren.

De Intrinsieke Waarde van het Fonds en de Certificaten wordt maandelijks per de eerste dag van de kalendermaand vastgesteld in Euro's, op basis van de in deze paragraaf omschreven waarderingsgrondslagen. Er is geen sprake van moeilijk te waarden activa.

#### 7.1.1 Activa en passiva

De waardering van activa en passiva van het Fonds en de bepaling van het resultaat van het Fonds 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 gedurende 10 jaar afgeschreven. 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 taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op het moment van aankoop en jaarlijks (of zoveel vaker als de Directie noodzakelijk acht) getaxeerd. De taxaties worden verricht door externe taxateurs. De taxatiewaarde is het door de taxateur geschatte 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. In de perioden gelegen tussen de taxatiedata kan het Fonds de taxatiewaarde corrigeren aan gewijzigde omstandigheden in de (vastgoed)markt of de Vastgoedportefeuille indien deze een andere kapitalisatiefactor of contante waarde berekening tot gevolg hebben.

#### 7.1.3 Geactiveerde kosten huurbesteding

Kosten voor huurbesteding 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 geactiveerd en door middel van lineaire afschrijvingen over de looptijd van de desbetreffende huurovereenkomst als afschrijving 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.

#### 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.

#### 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 waardering van de activa en passiva van het Fonds en de bepaling van het resultaat van het Fonds 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 wordt niet afgeschreven. De grondslagen van de waardering van de activa en passiva alsmede van de bepaling van het resultaat van de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen zijn daarmee in overeenstemming met Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

Op grond van Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek 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

Toetredende Certificaathouders betalen zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven over het algemeen een hogere prijs voor de Certificaten dan de boekwaarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening). Het verschil tussen de Intrinsieke Waarde en de boekwaarde bestaat uit de geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. Indien het Fonds door ongunstige omstandigheden vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen (tegen de taxatiewaarde), is een nadelig gevolg van de intrinsieke waardebeoordeling dat toetredende Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten zullen ontvangen 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 beleggers een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de boekwaarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Certificaten de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Aankoopkosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende beleggers maar tevens door toetredende beleggers.

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 Certificaathouders 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 10.2.8 (Opschorting of beperking inkoop van Certificaten) vermeld.

### 7.5 Bekendmaking intrinsieke waarde

De Intrinsieke Waarde wordt na de vaststelling gepubliceerd in de Factsheet. Deze informatie wordt maandelijks bijgewerkt.

### 7.6 Compensatie onjuiste berekening intrinsieke waarde

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

Het Fonds compenseert gedupeerde, uitgetreden Certificaathouders die tegen een te lage Intrinsieke Waarde zijn afgerekend of gedupeerde, toetredende Certificaathouders die tegen een te hoge Intrinsieke Waarde zijn toegetreden voor de daadwerkelijk geleden schade wanneer:

- de schade een direct gevolg is van een toerekenbare fout van de Beheerder of het Administratiekantoor;
- 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 Intrinsieke Waarde zijn afgerekend of toegetreden Certificaathouders die tegen een te lage Intrinsieke

Waarde 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.

## **7.7 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% ten opzichte van de Intrinsieke Waarde (vermeerderd met de Fundingprovisie) naar boven of beneden aan te passen.

## 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.

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 fiscale autoriteiten.

#### *Feiten en omstandigheden*

Het Fonds is een commanditaire vennootschap welke naar Nederlands recht is aangegaan. Het juridisch eigendom van de beleggingen berust bij een aantal naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid genaamd SynVest Dutch RealEstate I, II, III, etc. B.V. waarvan de aandelen worden gehouden door de Juridisch Eigenaar. De Deelneming zal worden gecertificeerd. Door de uitgifte van Certificaten zal aan Certificaathouders de mogelijkheid worden geboden om deel te nemen in het Fonds. Het Administratiekantoor zal de gecertificeerde Deelneming houden. De statutaire doelomschrijving van het Administratiekantoor is beperkt tot het bewaren en administreren van de aandelen ten behoeve van Certificaathouders in fondsen van de Beheerder. Met andere woorden, het Administratiekantoor zal de Deelneming op eigen naam, maar ten behoeve van en voor rekening van de Certificaathouders ten titel van beheer verkrijgen en administreren. Certificaathouders zullen door storting van kapitaal Certificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren. Met het door de Certificaathouders bijeengebrachte kapitaal zal het Fonds beleggen in Nederlands vastgoed. Het Fonds wordt beheerd door SynVest Fund Management B.V. Voor een vereenvoudigd structuuroverzicht wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van dit Prospectus.

### 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 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 Certificaathouder ter zake van de Certificaten geen resultaat uit overige werkzaamheden geniet.

Certificaten (die niet kwalificeren als een Lijfrentebeleggingsrecht) 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 36% (2025).

De grondslag waarover het rendement wordt berekend is het netto belegd vermogen (bezittingen minus schulden in box 3) per 1 januari van enig jaar, verminderd met een heffingsvrij vermogen van EUR 57.684 per fiscale partner (2025). Schulden worden daarbij in aanmerking genomen voor zover deze in totaal uitgaan boven een drempel van EUR 3.700 per fiscale partner (2025). Fiscale partners mogen de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen verdelen op een wijze die voor beiden het voordeligst is.

Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de samenstelling van de bezittingen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen sparen enerzijds en beleggen anderzijds. Aan de schulden waarmee de bezittingen zijn gefinancierd wordt eveneens een fictief rendement toegekend. In de onderstaande tabel is het forfaitaire rendement per categorie weergegeven (2025 – voorlopige percentages).

Categorie	Fictief rendement
Banktegoeden (sparen)	1,03%
Beleggingen en andere bezittingen (beleggen)	5,88%
Schulden	2,47%

Aangezien het forfaitaire rendement voor banktegoeden en schulden gebaseerd is op actuele gemiddelden worden deze pas na afloop van een jaar definitief vastgesteld. De hierboven voor de desbetreffende categorieën weergegeven percentages zijn daarom slechts voorlopig.

#### Jurisprudentie

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad der Nederlanden geoordeeld dat Box 3 in de huidige vorm de fundamentele rechten van belastingplichtigen schendt. Dit kan volgens de Hoge Raad worden hersteld door het werkelijk rendement in de heffing van Box 3 te betrekken indien dat lager is dan het forfaitair rendement dat uit de vigerende wetgeving volgt. Inmiddels geeft de Belastingdienst hier uitvoering aan.

Ondertussen wordt gewerkt aan wetgeving op basis waarvan uitsluitend het werkelijk rendement in de heffing van Box 3 zou worden betrokken (in plaats van een forfaitair rendement, zoals op basis van de huidige wetgeving het geval is). Deze wetgeving zal naar verwachting in ieder geval niet voor 1 januari 2029 in werking treden en de contouren ervan zijn op dit moment nog onvoldoende bepaalbaar om in dit prospectus te worden besproken.

#### Dividentbelasting

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. is niet gehouden om dividendbelasting in te houden over winstuitdelingen.

#### 8.2.1.2 Inkomstenbelasting bij 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 tot 49,5% (tarieven 2024). 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.

#### 8.2.1.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijger van Certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Over de verkrijging van Certificaten is overdrachtsbelasting verschuldigd over (een evenredig deel van) de waarde van de onroerende zaken welke deel uitmaken van de Intrinsieke Waarde in het geval waarin de Certificaathouder een derde of meer van de uitstaande Certificaten verkrijgt. De verkrijging is eveneens belast met overdrachtsbelasting indien de Certificaathouder:

- al dan niet tezamen met zijn echtgenoot 7% van de Certificaten verkrijgt; en
- tezamen met bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en in de tweede graad van de zijlinie of een verbonden lichaam als bedoeld in artikel 4 zesde lid Wet op de Belastingen van rechtsverkeer 1970 voor ten minste een derde van de uitstaande Certificaten verkrijgt.

#### 8.2.1.4 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 2025), 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 een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969), zullen de genoten winstuitkeringen en gerealiseerde vermogenswinsten op de Certificaten tot de belastbare winst behoren. De winst tot en met EUR 200.000 wordt belast tegen een tarief van 19% en het meerdere tegen een tarief van 25,8% (tarieven 2025). 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 de negen op het verliesjaar volgende boekjaren.

#### 8.2.2.2 Overdrachtsbelasting

De verkrijger van Certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Over de verkrijging van Certificaten is overdrachtsbelasting verschuldigd over (een evenredig deel van) de waarde van de onroerende zaken welke deel uitmaken van de Intrinsieke Waarde in het geval waarin de Certificaathouder een derde of meer van de uitstaande Certificaten verkrijgt. De verkrijging is eveneens belast met overdrachtsbelasting indien de Certificaathouder tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon als bedoeld in artikel 4 zevende respectievelijk achtste lid Wet op de Belastingen van rechtsverkeer 1970 tenminste een derde van de uitstaande Certificaten verkrijgt.

## 8.3 Belastingheffing op het niveau van het fonds

### 8.3.1 Vennootschapsbelasting

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

SynVest Dutch RealEstate I, II, III, etc. B.V. zijn zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Aangezien de werkzaamheden en de vermogens van genoemde vennootschappen echter volledig ten dienste staan van de

werkzaamheden en het vermogen van hun aandeelhouder, de Juridisch Eigenaar, behoeft fiscaal in beginsel geen noemenswaardig inkomen in aanmerking te worden genomen.

### 8.3.2 Dividendbelasting

Het Fonds behoeft geen dividendbelasting in te houden over uit te keren dividenden.

### 8.3.3 Overdrachtbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken door het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 10,4% voor overige onroerende zaken en 2% voor woningen bestemd voor eigen gebruik.

### 8.3.4 Omzetbelasting (BTW)

SynVest Dutch RealEstate Fund B.V. houdt alle aandelen in SynVest Dutch RealEstate I, II, III, 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. Als gevolg van de fiscale eenheid voor de btw zijn de vier vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de btw-positie van de fiscale eenheid.

De Projectvennootschappen kopen vastgoed aan en verhuren dit aan derden. De diensten van de Projectvennootschappen met betrekking tot vastgoed, de verhuur daarvan daaronder begrepen, worden aangemerkt als ondernemersactiviteiten voor de omzetbelasting. De Projectvennootschappen zijn zodoende omzetbelastingplichtig. De verhuur van onroerend goed is als hoofdregel vrijgesteld van btw. De Projectvennootschappen zullen indien mogelijk met hun respectievelijke huurders opteren voor belaste verhuur, waardoor de vrijstelling buiten toepassing blijft. Men kan uitdrukkelijk slechts opteren indien de huurder omzetbelastingplichtige ondernemingsactiviteiten uitoefent. Door te opteren voor belaste verhuur, kunnen de Projectvennootschappen in beginsel de omzetbelasting op de toerekenbare exploitatiekosten en investeringen als voorbelasting in aftrek brengen. Een optie voor belaste verhuur is niet mogelijk als de Projectvennootschappen onroerend goed verhuren aan particuliere huurders en/of huurders die niet aan de overige daartoe gestelde eisen voldoen. In dit verband houden de Projectvennootschappen rekening met aftrekbeperkingen die voortvloeien uit verhuurverhoudingen ter zake waarvan zij niet kunnen opteren voor belaste verhuur (pro rata aftrek van voorbelasting). SynVest Dutch RealEstate Fund B.V. en de Projectvennootschappen houden bij de vaststelling van (de hoogte van) hun pro rata aftrekrecht rekening met de fiscale eenheid.

## 8.4 Wetswijzigingen

Op de datum van dit Prospectus zijn er geen officieel bekend gemaakte, voor Certificaathouders rechtstreeks van belang zijnde aanpassingen in het toepasselijke belastingstelsel waarvan vaststaat dat zij ongewijzigd qua vorm en inhoud in werking zullen treden.

## 9 Risico's

Vastgoed is een lange termijn belegging waarmee goede rendementen behaald kunnen worden met relatief beperkte risico's. De belegger 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 belegger 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. De risicofactoren worden omschreven in de volgorde van belangrijkheid zoals bepaald op basis van de omvang en de relevantie van de risico's.

### 9.1 Risico waardevermindering certificaten

De waarde van de Certificaten is afhankelijk van de Intrinsieke Waarde. 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-)uitkeringen hoger zijn dan het beleggingsrendement, zal de Intrinsieke Waarde van de Certificaten dalen.

### 9.2 Rendementsrisico

De waarde van de activa kan als gevolg van het beleggingsbeleid sterk fluctueren. Het risico bestaat dat de rendementen op de Vastgoedportefeuille en daarmee van de Certificaten tegenvallen. Dit risico kan variëren op grond van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid, alsmede het bestaan of ontbreken van, dan wel de beperkingen op eventuele waarborgen van derden. Er is geen gegarandeerd rendement. 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 Vastgoed portefeuille kan daardoor in waarde dalen. Een waardedaling van de 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 Administratiekantoor gedurende een langere periode wordt verhinderd om aan een verzoeken tot inkoop van Certificaten te voldoen.

## 9.5 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.

## 9.6 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.

## 9.7 Vermogensrisico

Het Fonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in de Intrinsieke Waarde 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 beleggers, dan wel door het inkopen van Certificaten door het Administratiekantoor. Door erosie van de Intrinsieke Waarde als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Certificaten kan het Fonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en kan het Administratiekantoor onvoldoende liquide middelen overhouden voor het inkopen van Certificaten.

## 9.8 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.

## 9.9 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.

## 9.10 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. Beperking van dit risico vindt plaats door een liquiditeitsreserve aan te houden welke wordt belegd in direct opeisbare, rentedragende tegoeden.

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.

Tenslotte kan het voorkomen dat, hoewel het Fonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen, bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Fonds (tijdig) aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen.

### **9.11 Verhandelbaarheidsrisico certificaten**

De Certificaten zijn niet overdraagbaar. De Certificaten kunnen slechts aan het Administratiekantoor ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om Certificaten in te kopen is echter beperkt. Daarnaast kan hoewel het Administratiekantoor een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen, het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Administratiekantoor aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen.

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 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 vijf procent van de ingelegde inkooporders verwerkt totdat het Fonds integraal aan alle inkooporders kan voldoen. Door de beperking van het jaarlijks in te kopen aantal Certificaten is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan tien jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen op het moment waarop zij dat willen.

Een Certificaathouder dient er rekening mee te houden dat de Certificaten langer moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien. Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid en het gebrek aan overdraagbaarheid van de Certificaten een drukkend effect hebben op de waarde van de Certificaten.

### **9.12 Inflatie­risico**

De huuropbrengsten, de rentelasten en de waarde van de beleggingen zijn afhankelijk van inflatie. Nu de huuropbrengsten 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.

### **9.13 Tegenpartij- en presentatierisico**

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.

### **9.14 Wijzigingen in (fiscale)regelgeving**

Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van de beleggingen worden beïnvloed en/of een omstandigheid die ten tijde van toetreding bestaat daarna ten nadele wijzigen. De waarde van deelneming in het Fonds kan fluctueren als gevolg van algemene economische instabiliteit, politieke en geopolitieke conflicten, pandemieën en terrorisme.

### **9.15 Management en beheer**

SynVest Fund Management B.V. is de 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 de Beheerder niet uitgesloten.

## 9.16 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.

## 9.17 Duurzaamheidsrisico's

Het Fonds en (de Beheerder houden rekening met duurzaamheidsrisico's bij het uitvoeren van het beleggingsbeleid. Duurzaamheidsrisico's zijn risico's op ecologisch, sociaal of governance gebied. Bij beleggingen in vastgoed zijn met name ecologische risico's van belang. Het Fonds en (de Beheerder onderscheiden daarbij fysieke en transitoire risico's en de onderlinge afhankelijkheid van deze factoren.

### 9.17.1 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.

### 9.17.2 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 (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.

### 9.17.3 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.

## 10 Deelname, inkoop en overdracht

### 10.1 Deelname

#### 10.1.1 Belangrijke opmerking

Alvorens de beslissing te nemen om deel te nemen in het Fonds, dienen het Prospectus en de (overige) Fondsvoorwaarden en het EID aandachtig te worden gelezen en dient eventueel advies in te worden gewonnen bij een financieel adviseur en/of belastingadviseur. Aan het beleggen in de Certificaten zijn risico's verbonden welke in samenhang met de persoonlijke financiële situatie van een belegger dienen te worden beoordeeld. Neem geen onnodige risico's.

#### 10.1.2 Algemeen

Het Fonds is een open-end beleggingsfonds. Dit houdt in dat het Fonds bereid is conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Certificaten te verkopen en in te kopen. 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. Het Fonds koopt jaarlijks maximaal 5% van de uitstaande Certificaten in. De in- en verkoop van Certificaten wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke bepalingen en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

In- en verkoop van Certificaten vindt maandelijks plaats. Certificaten worden ingekocht tegen de Inkoopprijs en uitgegeven tegen de Uitgifteprijs. 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 inkoop en uitgifte uitgevoerd op basis van de Intrinsieke Waarde die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. Prijzen worden berekend zo vaak als sprake is van inkoop en/of uitgifte van Certificaten en worden op deze momenten tevens gepubliceerd in de Factsheet.

#### 10.1.3 Toekenning van certificaten

Deelname geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten (aankoop bij uitgifte). Toekenning van Certificaten vindt plaats tegen de Uitgifteprijs. Behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten wordt opgeschort, worden Certificaten toegekend per de eerste dag van de eerstvolgende maand. Aan de belegger wordt het aantal Certificaten toegekend als overeenkomt met het in het Inschrijfformulier vermelde en gestorte bedrag gedeeld door de Uitgifteprijs die geldt op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opdracht is ontvangen (naar beneden afgerond tot het dichtstbijzijnde ronde aantal).

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

#### 10.1.4 Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt:

- (i) bij een *eenmalige* storting: EUR 2.500; en
- (ii) bij een *periodieke inleg*: EUR 100 per maand/EUR 300 per kwartaal. Na twee 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 en het stoppen van de

periodieke inleg kan het contract worden omgezet in winstuitkeringen in plaats van herbeleggen. Een combinatie van i. en ii. behoort tot de mogelijkheden.

#### 10.1.5 Door de belegger te verstrekken informatie en documenten

Een opdracht tot toekenning van Certificaten wordt alleen in behandeling genomen indien, (i) via de Website het Inschrijfformulier volledig is ingevuld; en, behalve in geval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs middels iDEAL is voldaan of (ii) het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier door het Fonds per post of e-mail is ontvangen en, behalve in geval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs is gestort op een bankrekening van het Administratiekantoor. 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. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen.

#### 10.1.6 WWFT en Sanctiewet 1977

De Wwft heeft als doel om het witwassen van geld en het financieren van terrorisme tegen te gaan. In dit kader hebben het Fonds en(de Beheerder) 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 en (de Beheerder) mogen geen belegger als Certificaathouder accepteren of de relatie daarmee voortzetten als het cliëntonderzoek niet met goed gevolg kan worden afgerond of de periodieke Wwft controles noodzaken tot het beëindigen van de relatie met de Certificaathouder. Het Fonds en(de Beheerder) behouden zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden af te wijzen. Ter naleving van de Wwft en de Sanctiewet 1977 voert de Beheerder een periodieke screening van de portefeuille het Fonds uit.

Indien de inschrijving wordt afgewezen, dan wordt, behoudens in het geval dat financiële middelen moeten worden bevroren op grond van wet- en/of regelgeving (bijvoorbeeld sanctiewetgeving), het door de belegger gestorte bedrag zo snel mogelijk doch uiterlijk op de uitgiftedatum op de bankrekening waarvandaan dit bedrag is gestort, teruggestort. Er wordt geen rente vergoed over het teruggestorte bedrag.

## 10.2 Inkoop van certificaten

### 10.2.1 Algemeen

Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder, binnen de in dit hoofdstuk gestelde voorwaarden en grenzen, door het Fonds ingekocht. 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. De door het Administratiekantoor als zodanig verkregen Certificaten zullen vervolgens door het Administratiekantoor automatisch worden geannuleerd.

Hoewel diverse maatregelen zijn genomen om het risico dat de Certificaten niet (tijdig) door het Fonds kunnen worden ingekocht te beperken, kan dit risico vanwege de beperkte liquiditeit van de beleggingen, niet worden uitgesloten. Een Certificaathouder dient er rekening mee te houden dat de Certificaten langer moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien.

### 10.2.2 Moment van uitvoeren inkooporders

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

- binnen de op de Cut-Off Time volgende drie maanden indien de inkooporder een tegenwaarde heeft van



EUR 100.000 of minder;

- binnen de op de Cut-Off Time volgende zes maanden indien de inkooporder een tegenwaarde heeft van meer dan EUR 100.000 maar minder dan EUR 500.000; of
- binnen de op de Cut-Off Time volgende twaalf maanden indien de inkooporder een tegenwaarde heeft van EUR 500.000 of meer.

Onder inkooporder wordt in dit kader verstaan het totaal per Certificaathouder ingediende inkooporders welke nog niet zijn afgewikkeld. Inkooporders worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

### 10.2.3 Beperkte inkoop certificaten

Ten einde de stabiliteit van het Fonds te vergroten, koopt het Administratiekantoor jaarlijks (in beginsel) maximaal 5% van de uitstaande Certificaten in. Het maximaal aantal in te kopen Certificaten wordt vastgesteld op basis van het totaal aantal uitstaande Certificaten aan het begin van ieder boekjaar. In dit kader wordt onder jaarlijks ingekochte aantal Certificaten verstaan het totaal aantal Certificaten dat maandelijks per saldo (het saldo van in- en verkochte Certificaten) is ingekocht. Indien naar het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Fonds niet in gevaar komt, dan kan evenwel een groter aantal Certificaten worden ingekocht.

Indien op enig moment het maximaal aantal in te kopen Certificaten is bereikt en niet aan de in paragraaf 10.2.2 (Moment van uitvoeren inkooporders) vastgestelde termijnen kan worden voldaan, dan geldt de volgende regeling:

- alle inkooporders worden, onafhankelijk van de omvang en tijdstip van indiening, pro-rata uitgevoerd;
- het deel van de inkooporders dat niet in het boekjaar kan worden uitgevoerd, wordt telkens naar het volgende boekjaar doorgeschoven en uitgevoerd voor zover het jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten niet wordt overschreden;
- olang niet aan de in paragraaf 10.2.2 (*Moment van uitvoeren inkooporders*) vastgestelde termijnen kan worden voldaan, bedraagt het maximaal aantal in te kopen Certificaten 5% van het aantal uitstaande Certificaten per het begin van het boekjaar waarin deze regeling in werking is getreden.

Deze regeling vangt aan vanaf het moment waarop niet aan de in paragraaf 10.2.2 (*Moment van uitvoeren inkooporders*) vastgestelde termijnen kan worden voldaan. De regeling eindigt:

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

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

### 10.2.4 Inkoopprijs

Inkoop van Certificaten vindt plaats tegen de Inkoopprijs. De belegger krijgt daarmee 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 afhankelijk van de timing van inkoop. De afslag bij een inkoop drie jaar na aankoop van de Certificaten of later bedragen 2,5% van de Handelskoers.

### 10.2.5 Verkoop binnen de drie jaar na aankoop van certificaten

Op verzoek van de Certificaathouder kunnen Certificaten binnen een periode van drie jaar na aankoop 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, 9%, binnen het tweede jaar 7%, en binnen

het derde jaar 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 aan het Fonds. De 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.

#### 10.2.6 Door de belegger te verstrekken informatie en documenten

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.

#### 10.2.7 WWFT en Sanctiewet 1977

Hetgeen bepaald in Paragraaf 10.1.6 (*Wwft en Sanctiewet 1977*) is van overeenkomstige toepassing op de inkoop van Certificaten.

#### 10.2.8 Opschorting of beperking inkoop certificaten

Het Administratiekantoor beschikt over voldoende waarborgen om te voldoen aan de verplichting om in te kopen. Om deze reden houdt het Administratiekantoor onder meer een liquiditeitsreserve aan. Onder bijzondere omstandigheden kan het voorkomen dat het Administratiekantoor de inkoop van Certificaten opschort. Inkoop orders worden dan niet meer aangenomen. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden is onder meer sprake indien:

- het Administratiekantoor niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om conform de in dit hoofdstuk beschreven regelingen tot inkoop over te gaan;
- de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen;
- 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 Administratiekantoor 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 Administratiekantoor 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 niet mogelijk is wegens een verslechterde verhouding tussen de marktprijzen van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de uitstaande leningen anderzijds waardoor het Fonds contractueel is gebonden de beschikbare liquide middelen aan te wenden om leningen af te lossen en daarmee geen liquide middelen beschikbaar heeft om bij inkoop van Certificaten door het Administratiekantoor de Deelneming te verkleinen en het Administratiekantoor uit te betalen.;
- 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 uittrekkende 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 Administratiekantoor de inkoop hervatten. De Beheerder doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Certificaathouders mededeling van het besluit tot opschorting.

### 10.3 Geen overdracht certificaten

Certificaten kunnen niet worden overgedragen.

## 11 Periodieke rapportage en informatieverstrekking

### 11.1 Informatie over de beleggingen

Op de Website worden de volgende gegevens maandelijks gepubliceerd:

- de totale waarde van de Vastgoedportefeuille;
- de samenstelling van de Vastgoedportefeuille;
- het totaal aantal uitgegeven Certificaten;
- de meest recent bepaalde Intrinsieke Waarde en de Handelskoers; en
- de datum waarop de bepaling van de Intrinsieke Waarde heeft plaats gevonden.

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

### 11.2 Financiële verslaglegging

#### 11.2.1 Jaarrekeningen

De Beheerder maakt jaarlijks uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening 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 jaarrekeningen worden gecontroleerd door de Auditor en voorzien van een controlerapport. Na vaststelling door de Partnervergadering wordt de jaarrekening van het Fonds verstrekt aan de AFM en gepubliceerd op de Website.

#### 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:

- de vergunning van de Beheerder als bedoeld in artikel 2:65 Wft;
- het Prospectus;
- het EID;
- de jaarrekeningen en de halfjaarcijfers van het Fonds;
- de Fondsovereenkomst;
- de statuten van het Administratiekantoor en van de Beheerder;
- de Beheerovereenkomst;
- de Bewaarnemingsovereenkomst;
- de Bewaarovereenkomst;
- 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 documenten of gegevens zal kosteloos een afschrift worden verstrekt aan de Certificaathouders die de Beheerder daarom verzoeken.

Aan eenieder wordt op verzoek kosteloos een afschrift van dit Prospectus, de Administratievoorwaarden, de Fondsovereenkomst en/of de Statuten verstrekt.

De opgave bedoeld in artikel 50 lid 2 BGfo wordt maandelijks op de Website gepubliceerd.

Aan de Certificaathouders wordt op verzoek tegen ten hoogste de kostprijs de volgende gegevens verstrekt:

- (voor zover van toepassing) een afschrift van een door de AFM genomen besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, het Fonds en de Bewaarder; of
- een afschrift van de opgave, bedoeld in artikel 50 lid 2 BGfo.

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

- het Fonds;
- de Beherend Vennoot;
- de Projectvennootschappen;
- de Juridisch Eigenaar;
- het Administratiekantoor;
- de Beheerder; en
- de Bewaarder.

De Beheerder verschaft voor het Fonds jaarlijks informatie over:

- het percentage van de (betreffende) activa van het Fonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds; en
- het huidige risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert.

De Beheerder maakt middels het (half)jaarverslag de volgende informatie bekend:

- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die de Beheerder voor het Fonds mag gebruiken, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend;
- het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

#### **11.4 In het verleden behaalde rendementen**

De door het Fonds in het verleden behaalde rendementen zijn gepubliceerd op de Website. Deze informatie wordt jaarlijks bijgewerkt.

## 12 Overige informatie

### 12.1 Billijke behandeling certificaathouders

Certificaathouders worden door de Beheerder gelijk en billijk behandeld. 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 (potentiële) belangenverstrengelingen tijdig te identificeren en waar mogelijk te voorkomen. De Beheerder informeert de Certificaathouders in het Prospectus over belangenverstrengelingen die niet zijn te voorkomen maar wel zijn te voorzien in het Prospectus. Indien belangenconflicten zich voor doen 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. Er zal zodanig met belangenconflicten worden omgegaan dat de belangen van het Fonds en/of de Certificaathouders geen materiële schade ondervinden als gevolg van dat belangenconflict.

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 Intercity Real Estate Management B.V. De hoofdlijnen van de van de overeenkomst tussen Intercity Real Estate Management B.V. is omschreven in paragraaf 4.2.3 (Vastgoedbeheer).

Op de datum van dit Prospectus worden in het kader van de uitvoering van het beleggingsbeleid van het Fonds geen transacties verricht met aan de Beheerder of de Bewaarder gelieerde partijen.

De Beheerder staat ervoor 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. Een wijziging van het beleggingsbeleid wordt op de Website bekend gemaakt.

#### 12.3.2 Wijziging Fondsvoorwaarden

De Beheerder kan, na goedkeuring van het bestuur van het Administratiekantoor, wijzigingen aanbrengen in de

Fondsvoorwaarden die geen rechten of zekerheden van de Certificaathouders verminderen of de Certificaathouders lasten opleggen.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die rechten of zekerheden van de Certificaathouders verminderen of de Certificaathouders lasten opleggen kunnen alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van: (i) het Administratiekantoor; en (ii) een besluit bij gewone meerderheid genomen door de bij een vergadering van Certificaathouders aanwezige Certificaathouders. De Certificaathouders zullen ten behoeve van het nemen van dergelijk besluit worden opgeroepen een vergadering van Certificaathouders bij te wonen. Elke Certificaathouder zal tenminste veertien dagen voor de datum waarop de vergadering wordt gehouden schriftelijk in kennis worden gesteld van de vergadering. Elke oproeping tot een vergadering zal een beschrijving van de voorgenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden bevatten. De vergaderingen zullen plaatsvinden in Amsterdam. Er zal geen quorum gelden voor de vergadering. Besluiten zullen door de bij de vergadering aanwezige Certificaathouders op elektronische wijze kunnen worden ondertekend (bijvoorbeeld via DocuSign).

Een wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt op de Website bekend gemaakt. Op de Website wordt de inhoud van de wijziging toegelicht. De wijziging wordt tegenover Certificaathouders niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking daarvan op de Website. 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.

### 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)jaарverslag van het Fonds. Zie ook paragraaf 11.3 (Beschikbaarheid documentatie en gegevens).

## 12.4 Beloningsbeleid beheerder

De Beheerder heeft een beloningsbeleid dat van toepassing is op alle medewerkers van de Beheerder inclusief de directieleden.

Samenvattend heeft een medewerker van de Beheerder een vast, marktconform basissalaris en kan een medewerker een variabele beloning (bonus) worden toegekend indien de prestaties van de Beheerder als geheel en de prestaties van de betreffende medewerker daartoe aanleiding geven. De variabele beloningen hebben geen excessief karakter en zijn gekoppeld aan de lange termijn bedrijfsdoelstellingen van de Beheerder. Een beschrijving van het actuele beloningsbeleid is beschikbaar via de Website. Op verzoek kan kosteloos een afschrift hiervan worden verkregen. Eventuele wijzigingen in het beloningsbeleid worden bekendgemaakt 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 door een (potentiële) Certificaathouder in een inschrijfformulier of uitschrijfformulier verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de contractuele verhouding tussen het Fonds, de Beheerder en betreffende (potentiële) Certificaathouder (of om op verzoek van de (potentiële) Certificaathouder voor de sluiting hiervan maatregelen te nemen) en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen

voervloeiende 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 zoals de naam van een (potentiële) Certificaathouder, zijn contactgegevens, zijn Burgerservicenummer (BSN) en zijn bankgegevens.

De Beheerder en het Administratiekantoor zullen deze gegevens opslaan gedurende de periode die nodig is om aan al hun verplichtingen jegens de (potentiële) 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 (potentiële) Certificaathouder heeft te allen tijde het recht de Beheerder en het Administratiekantoor 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 (potentiële) Certificaathouder heeft tevens het recht tegen de verwerking bezwaar te maken. Dergelijke verzoeken kunnen van invloed zijn op het vermogen van de Beheerder en het Administratiekantoor om te voldoen aan hun respectievelijke verplichtingen onder de Fondsvoorwaarden jegens de (potentiële) Certificaathouder.

De (potentiële) Certificaathouder kan bovenvermelde soort verzoeken en andere vragen aan de Beheerder en het Administratiekantoor per e-mail kenbaar maken op [info@synvest.nl](mailto:info@synvest.nl). De (potentiële) 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.

## **12.6 Aansprakelijkheid certificaathouders**

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.

## **12.7 Wijziging persoonsgegevens certificaathouder**

De Certificaathouder is verantwoordelijk voor het onverwijld doorgeven van wijzigingen in de persoonlijke gegevens. Het Fonds en/of de Beheerder is/zijn niet aansprakelijk voor schade ontstaan wanneer zij handelen op basis van verouderde gegevens indien wijzigingen niet tijdig zijn doorgegeven door de Certificaathouder.

## 13 Klachtenprocedure

Klachten van Certificaathouders die betrekking hebben op het Fonds kunnen schriftelijk worden ingediend bij de Beheerder:

**SynVest Fund Management B.V.**

**Paasheuvelweg 20 E**

**1105 BJ Amsterdam**

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 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](http://www.kifid.nl), is de procedure omschreven hoe een klacht kan worden ingediend.



## 14 Verklaring beheerder

Het Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. De in het Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de Beheerder redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens zoals opgenomen in het Prospectus.

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

Amsterdam, 31 december 2024  
SynVest Fund Management B.V.

## 15 Assurance report



dmfinancial.com

DM Financial Netherlands B.V.  
Arentsburghlaan 3  
2275 TT Voorburg  
NEDERLAND

### ASSURANCE-RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT (ex artikel 115x lid 1 e BGfo Wft)

Aan: de beheerder van Synvest Dutch RealEstate Funds CV

#### Ons oordeel

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

Naar ons oordeel bevat het prospectus d.d. 31 december 2024 van SynVest Dutch RealEstate Fund CV, in alle van materieel belang zijnde aspecten, ten minste de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) vereiste gegevens voor het 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 het prospectus'.

Wij zijn onafhankelijk van SynVest Dutch RealEstate Fund CV zoals vereist in de 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten' (VIC) 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.

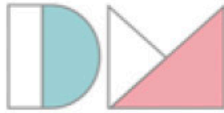
#### Relevante aangelegenheden ten aanzien van de reikwijdte van ons onderzoek

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

Artikel 115x lid1c BGfo Wft vereist dat het 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 het prospectus omissies van materieel belang kent. Wij hebben geen additionele assurance werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid1c BGfo Wft.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.



dmfinancial.com

DM Financial Netherlands B.V.  
Arentsburghlaan 3  
2275 TT Voorburg  
NEDERLAND

### Verantwoordelijkheden van de beheerder voor het prospectus

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van het prospectus dat 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 het prospectus mogelijk te maken zonder omissies van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van het 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 het 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 kwaliteitsmanagement 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 het 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.

Voorburg, 31 december 2024

DM Financial Netherlands B.V.

M. Stravers MSc RA EMITA

## 16 Adresgegevens

### Beheerder

SynVest Fund Management B.V.  
 Paasheuvelweg 20 E  
 1105 BJ Amsterdam  
 T +31 (0)20 235 1490  
 E info@synvest.nl  
 I www.synvest.nl

### Accountant

DM Financial Netherlands B.V.  
 Arentsburghlaan 3  
 2275 TT Voorburg  
 T +31 (0)70 320 6293  
 I www.dmfinancial.com

### Bewaarder

IQ EQ Depositary B.V.  
 Hoogoorddreef 15  
 1101 BA Amsterdam  
 T +31 (0)20 522 2555  
 I www.iqeq.com

### Auditor

Newtone Audit N.V.,  
 nevenvestiging Hoofddorp  
 Mercuriusplein 1  
 2132 HA Hoofddorp  
 T +31(0)20 653 18 12  
 I www.newtone.nl

### Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest  
 Beleggingsfondsen  
 Paasheuvelweg 20 E  
 1105 BJ Amsterdam  
 T +31 (0)20 235 1490

### Compliance Officer

Dutch Compliance B.V.  
 Stinzenlaan Zuid 221  
 3621 TC Breukelen  
 T +31 (0)6 11 34 84 12  
 E info@dutchcompliance.nl  
 I www.dutchcompliance.nl

### Juridisch Eigenaar<sup>1</sup>

SynVest Dutch RealEstate Fund B.V.1  
 Paasheuvelweg 20 E  
 1105 BJ Amsterdam  
 T +31 (0)20 235 1490

### Juridisch en fiscaal adviseur

Van Campen Liem  
 J.J. Viottastraat 52  
 1071 JT Amsterdam  
 T +31(0)20 7601600  
 I vancampenliem.com

### Toeziachter

Autoriteit Financiële Markten  
 Vijzelgracht 50  
 1017 HS Amsterdam  
 T +31 (0)800 5400 540  
 F +31 (0)20 7973800  
 I www.afm.nl

<sup>1</sup> Deze entiteit wordt in 2025 omgezet in  
 Stichting Bewaarder SynVest Dutch RealEstate Fund.



