

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Prospectus

SynVest German RealEstate Fund NV



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

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

Inhoudsopgave

Prospectus

SynVest German RealEstate Fund N.V.

Omschrijving	Pagina
1. Belangrijke informatie	4
2. Definities	4
3. Structuur	6
4. Beleggingsbeleid	10
5. Kosten	13
6. Dividendbeleid	16
7. Vaststelling intrinsieke waarde en handelskoers	16
8. Fiscale aspecten	19
9. Risico's	23
10. Deelnemen	25
11. Periodieke rapportage en informatieverstrekking	28
12. Wijziging beleggingsbeleid en fondsvoorwaarden	29
13. Klachtenprocedure	30
14. Assurance Rapport	31
15. Adresgegevens	34
16. Bijlagen	

Versie 2020

Update 2024

1. Belangrijke informatie

1.1 Waarschuwing

Beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar deelnemingen (het Fonds) financiële risico's met zich meebrengt. 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 sterk fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat de inleg onder bijzondere omstandigheden volledig verloren gaat. Wanneer de belegger onzeker is of een belegging in het Fonds passend is voor zijn of haar financiële situatie dan raden wij aan een adviseur te raadplegen voordat een beslissing wordt genomen om in het Fonds te beleggen.

1.2 Prospectus, Essentiële beleggersinformatie en financiële bijsluiters

Dit Prospectus is opgesteld om (potentiële) Certificaathouders volledig te informeren over het Fonds. Met de inhoud van dit Prospectus kan met volledige kennis van zaken een beslissing worden genomen om al dan niet te beleggen in het Fonds.

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

- *dit Prospectus; 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.

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

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

De Beheerder is niet verantwoordelijk voor de juistheid en/

of volledigheid van informatie over het Fonds die niet door de Beheerder is verstrekt.

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

Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan 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 Verklaring Beheerder

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

De beheerder verklaart dat zijzelf, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

1.6 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht

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

2. Definities

Aandelen

gewone aandelen in het kapitaal van SynVest Beleggingsfondsen.

Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen.

AFM

Autoriteit Financiële Markten.

Beheerder

SynVest Fund Management B.V.

Beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, waarin is overeengekomen dat SynVest Fund Management B.V. optreedt als Directie en daarnaast de voorwaarden voor het management zijn vastgelegd;

Bewaarder

CSC Depositary B.V.

Bgfo

Het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, zoals dit van tijd tot tijd geldt, of de hiervoor in de plaats tredende regeling.

Certificaat

Een door het Administratiekantoor toegekend certificaat van één aandeel dat correspondeert met, en recht geeft op, de inkomsten uit de onderliggende aandelen in het kapitaal van het Fonds.

Certificaathouder

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

Deelcertificaat

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

DNB

De Nederlandsche Bank N.V.

EBI

Essentiële Beleggers Informatiedocument.

EUR

Euro.

Fonds

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

Fondsrendement

Resultaat behaald door het Fonds ten opzichte van het vermogen van het Fonds, 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 de beheerovereenkomst, de bewaarovereenkomst, de administratievoorwaarden, de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. en die van het Administratiekantoor, het Prospectus alsook de wijzigingen die hierin te eniger tijd mochten worden aangebracht.

Grondschuld

Een zekerheidsrecht naar Duits recht (nader toegelicht in paragraaf 4.3 van dit Prospectus).

Handelsdag

Een dag waarop verkoop of inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten plaats kan vinden conform hetgeen in dit Prospectus is bepaald.

Handelskoers

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

Intrinsieke waarde

De totale waarde van de bezittingen verminderd met de totale waarde van de schulden, vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen die zijn omschreven in paragraaf 7.1.

Prospectus

Het prospectus van SynVest German RealEstate Fund N.V. en bijlagen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.

Verkoopprijs

Het bedrag dat een Certificaathouder ontvangt bij de verkoop van een Certificaat. De Verkoopprijs wordt berekend door de Handelskoers te verminderen met een afslag van 9% tot 2,5%, afhankelijk van de tijdsperiode waarin de Certificaten en/of Deelcertificaten zijn gehouden. Het Fonds is de begunstigde van deze inhouding.

Website

www.synvest.nl

Wet IB

Wet inkomstenbelasting 2001, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Wet LB

Wet op de loonbelasting 1964, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

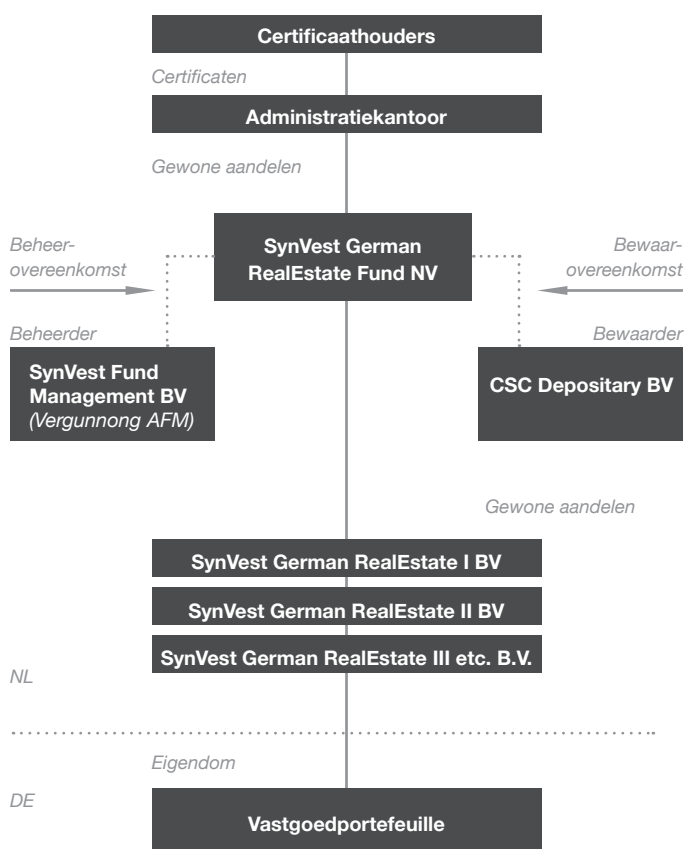
Wet Vpb

Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Wft

Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Schematisch overzicht structuur



3. Structuur

3.1 Algemeen

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin SynVest German RealEstate Fund N.V. optreedt als houdstervennootschap van een aantal deelnemingen. Op het moment van publicatie van dit Prospectus zijn er drie deelnemingen: SynVest German RealEstate I, II, III etc. B.V. De vastgoedbeleggingen worden gehouden op het

niveau van deze deelnemingen. De vastgoed transacties vinden plaats op het niveau van de deelnemingen welke het vastgoed verwerven met leningen van kredietinstellingen en financieringen van SynVest German RealEstate Fund N.V. Het is tevens mogelijk dat vastgoed wordt verworven doordat SynVest German RealEstate Fund N.V. aandelen koopt in een vennootschap waarin reeds vastgoedobjecten aanwezig zijn.

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

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

3.1.1 Open-end

Het Fonds is een zogenaamde open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Fonds, behoudens bijzondere omstandigheden, conform de inkoopvoorwaarden (paragraaf 10.2.2) te allen tijde bereid is om Certificaten en/of Deelcertificaten te verkopen en in te kopen. De prijs van de Certificaten en/of Deelcertificaten is afhankelijk van de Intrinsieke waarde.

3.1.2 Niet beursgenoteerd

Het Fonds is niet genoteerd aan een effectenbeurs.

3.2 SynVest Fund Management B.V. (Beheerder)

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

3.2.1 Algemene gegevens entiteit

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

3.2.2 Directie

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

De heer G. Quispel (statutair bestuurder)

Guido Quispel opgeleid tot register accountant. In 2015 is hij bij SynVest in dienst getreden als Financieel Manager. Voor SynVest is hij werkzaam geweest als Internal Auditor voor de christelijke hulporganisatie ZOA, die hulp biedt aan mensen die getroffen zijn door een natuurramp of gewapend conflict. Andere functies waren onder meer Manager Finance van Wilgenhaege Vermogensbeheer en Accountant / Audit Manager bij Jan Accountants & Belastingadviseurs. In 2020 is hij toegetreden tot het management van SynVest als Financieel Directeur.

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

Studeerde bedrijfskunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Na zijn dienstplicht bij de Koninklijke Marine als officier was hij directeur/eigenaar van een producent en distributeur aan de bekende winkelketens in de Benelux. De onderneming heeft hij in 2006 verkocht. Sinds 2007 is hij actief bij SynVest en hield zich aanvankelijk bezig met de commerciële aspecten van de beleggingsfondsen. In 2009 trad hij toe tot het management.

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

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

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

3.2.4 Vergunning

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

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

3.2.5 Door de Beheerder beheerde Beleggingsinstellingen

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

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

3.2.6 Uitvoering van ondersteunende werkzaamheden

Intercity Real Estate Management B.V. verricht ter ondersteuning van de Beheerder een deel van het financieel vastgoedbeheer en de administratie.

In Duitsland worden ondersteunende werkzaamheden verricht door:

- *HGG Immobilien Management GMBH, Großbeerenstr. 57A, 10965 Berlin, Duitsland*; en
- *Mödder & Partner Vermögensverwaltung GmbH, Weststr. 46, 59065 Hamm, Duitsland.*

3.2.7 Beroepsaansprakelijkheid

Ter dekking van de beroepsaansprakelijkheid opteert de Beheerder voor het aanhouden van een bijkomend eigen vermogen ter grootte van 0,01% van de activa van de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen.

3.3 SynVest German RealEstate Fund N.V.

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

3.3.1 Algemene gegevens entiteit

SynVest German RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende te Amsterdam. Oprichting heeft bij notariële akte plaatsgevonden op 13 oktober 2011, met een initieel maatschappelijk kapitaal van EUR 222.500,-. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 53754298. Het doel van het Fonds is het beleggen van vermogen in (Duits) vastgoed, met toepassing van de beginselen van risicospreiding, teneinde

de aandeelhouders in de resultaten daarvan te doen delen. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op het moment van het verschijnen van dit Prospectus EUR 18.225.000. Het maatschappelijk kapitaal is thans verdeeld in 1.822.488 gewone aandelen en 12 prioriteitsaandelen. De nominale waarde van zowel de gewone als de prioriteitsaandelen bedraagt EUR 10.

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

1. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (alle gewone aandelen);
2. Panhuyzen Management B.V. (zes cumulatief preferente prioriteitsaandelen); en
3. VG Capital B.V. (zes cumulatief preferente prioriteitsaandelen).

3.3.2 Bestuur

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

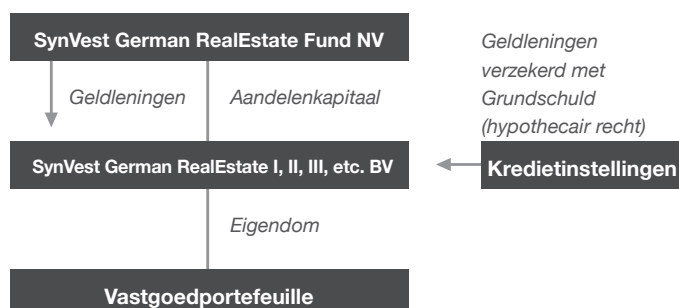
3.4 SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V.

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

- door SynVest German RealEstate Fund N.V. gestort agio;
- door SynVest German RealEstate Fund N.V. verstrekte geldleningen; en
- geldleningen aangegaan bij kredietinstellingen.

De rente van de geldleningen binnen de groep wordt markt-conform vastgesteld. Ter zake van deze interne groepsleningen worden geen zekerheden gesteld.

Schematisch overzicht financieringsstructuur



Teneinde de groeiende portefeuille optimaal te structureren, zullen te zijner tijd meer vennootschappen (SynVest German

RealEstate IV, V en VI etc. B.V.) op dit niveau worden opgericht. Deze vennootschappen zullen onder gelijke voorwaarden dezelfde activiteiten ontplooiën als SynVest German RealEstate I, II en III B.V. Wanneer in het Prospectus wordt gerefereerd aan SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V., wordt mede aan deze nog op te richten vennootschappen gerefereerd (met uitzondering van Bijlage C).

3.4.1 Algemene gegevens betreffende de rechtspersoon

SynVest German RealEstate I, II en III B.V. zijn alle besloten vennootschappen, statutair gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende te Amsterdam. De vennootschappen zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummers 53754514 (I), 62089552 (II) en 62089579 (III). Oprichting heeft bij notariële akte plaatsgevonden op 13 oktober 2011 (I) en 15 december 2014 (II en III). Het maatschappelijk kapitaal van SynVest German RealEstate I B.V. bedraagt EUR 18.000, verdeeld over 180 gewone aandelen van elk EUR 100 nominaal. Het geplaatste kapitaal van SynVest German RealEstate II en III B.V. bedraagt EUR 100, verdeeld over 100 aandelen van elk EUR 1 nominaal.

3.4.2 Bestuur

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

3.4.3 Aandeelhouder

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

3.5 Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (Administratiekantoor)

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen is het Administratiekantoor van het Fonds.

3.5.1 Algemene gegevens entiteit

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

3.5.2 Bestuur

Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevoerd door: *De heer B. van der Mast*

Bob 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 ing. T. Oskam RDM

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

3.5.3 Taken Administratiekantoor

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

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

Het Administratiekantoor heeft onder meer tot taak:

- *het houden van onafhankelijk toezicht op de uitvoering van het beleid alsmede de procedures en maatregelen door de Beheerder;*
- *het optreden in geval van mogelijke belangenverstrengelingen tussen de Certificaathouders enerzijds en de bij het beheer betrokken partijen anderzijds;*
- *het houden van toezicht op de storting door Certificaathouders op rekening van het Administratiekantoor en de successievelijke uitgifte van Aandelen;*
- *het verwerven van de juridische eigendom van Aandelen in het Fonds;*

- *het toekennen van Certificaten en/of Deelcertificaten aan de Certificaathouders;*
- *het incasseren van dividenden en andere uitkeringen; en*
- *het onverwijld doen van uitkeringen aan de Certificaathouders.*

3.6 CSC Depositary B.V. (Bewaarder)

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

3.6.1 Algemene gegevens entiteit

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

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

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

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 en/of Deelcertificaten 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/of Deelcertificaten gebeurt in overeenstemming met de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden;*
- *te verzorgen dat de beleggingsresultaten overeenkomstig de Fondsvoorwaarden worden besteed;*
- *te verzorgen dat de Intrinsieke waarde van de Certificaten en/of Deelcertificaten wordt berekend overeenkomstig de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden; 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.*

3.7 Kenmerken Certificaten en Deelcertificaten

3.7.1 Certificaten

Beleggers participeren in het Fonds door middel van certificaten van aandelen. Certificaathouders zullen door storting van kapitaal in contanten Certificaten en/of Deelcertificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren. Bij deelname wordt, nadat de Handelskoers in contanten is gestort op de bankrekening van het Administratiekantoor, aan de belegger door het Administratiekantoor een Certificaat en/of Deelcertificaat toegekend. Ieder Certificaat heeft een nominale waarde van EUR 1.000,- en correspondeert met honderd Aandelen van nominaal EUR 10,-. Ieder Aandeel geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds. Indien er geen of onvoldoende Certificaten in de portefeuille zijn, geeft het Fonds nieuwe Aandelen uit waarna het Administratiekantoor daarmee corresponderende Certificaten toekent. Bij de uitgifte van nieuwe Certificaten worden per Certificaat honderd Aandelen toegekend. De Certificaten worden op naam gesteld en ingeschreven in het register van certificaathouders. Er worden geen bewijzen van Certificaten uitgegeven. Er worden geen Certificaten aangeboden indien de koopprijs niet binnen de op het deelnameformulier gestelde termijn op de bankrekening van het Administratiekantoor is gestort.

Het verschil tussen de Handelskoers en de nominale waarde van de Certificaten wordt als agio in de (geconsolideerde) jaarrekening van het Fonds verantwoord.

Het Fonds kent geen maximale omvang. De Beheerder kan de toekenning van Certificaten bijvoorbeeld om redenen van beheersbaarheid staken, indien hiertoe besloten wordt.

3.7.2 Deelcertificaten

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

Houders van een of meer Deelcertificaten delen (in gemeenschap) een Certificaat met andere Deelcertificaathouders. Eén Deelcertificaat vertegenwoordigt één tienduizendste deel van een Certificaat. Iedere houder van een of meer Deelcertificaten is gerechtigd tot het gemeenschappelijke Certificaat naar rato van het aan hem toegekende aantal Deelcertificaten. De houders van Deelcertificaten en de verhouding waartoe zij tot een

Certificaat gerechtigd zijn, worden ingeschreven in het deelcertificatenregister.

3.7.3 Stemrecht

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

3.8 Duur en opheffing

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Een voorstel tot opheffing van het Fonds wordt kenbaar gemaakt aan de Certificaathouders via de Website. Onverminderd het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, wordt 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 in de Statuten van het Fonds voorgeschreven wijze.

4. Beleggingsbeleid

4.1 Doelstelling van het Fonds

Het Fonds streeft naar een zo hoog mogelijke opbrengsten uit de exploitatie van vastgoed waarbij gebruik wordt gemaakt van (externe) geldleningen. Het vastgoed en de geldleningen worden zorgvuldig geselecteerd en het vastgoed efficiënt beheerd. Het Fonds streeft naar een 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 portefeuille;
- 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 portefeuille is samengesteld uit Duits 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 o.a. winkels, kantoren, bedrijfsruimten en (zorg) woningen.

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

Criteria zijn met name:

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

Afhankelijk van het soort vastgoed varieert het gewicht dat wordt toegekend aan elk van deze criteria. In bepaalde gevallen wordt meer op de uitstraling van het vastgoed en de locatie gelet, terwijl in andere gevallen de kwaliteit van de huurder doorslaggevend is. De combinatie van bovengenoemde criteria leidt tot een degelijke en een kwalitatief hoogwaardige portefeuille welke ook in economisch mindere tijden stand houdt.

Ten aanzien van de rendementsverwachting van het vastgoed hanteert het Fonds een bruto aanvangsrendement (huur-inkomsten / aankoopprijs v.o.n.) van 8% - 10% als uitgangspunt. Dit is echter geen restrictie. Afhankelijk van 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 dan soms aanleiding zijn om een overigens geschikt beleggingsobject niet aan te kopen.

De risicobeheersing komt tot uiting in de verhouding tussen de diverse soorten vastgoed in de portefeuille (Paragraaf 4.2.2), de geografische spreiding, het onderzoek naar de huurder(s), en de relatief beperkte omvang van de vastgoedobjecten in verhouding tot het totale fondsvermogen.

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 verkoop, de allocatie van het vastgoed binnen de portefeuille en het beperken van risico's.

4.2.2 Samenstelling portefeuille

Het totaal te behalen resultaat en een effectieve beheersing van de risico's zijn de belangrijkste factoren bij het samenstellen van de portefeuille. Teneinde een portefeuille samen te stellen die 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 portefeuille tussen de verschillende soorten vastgoed aan de hand van de ontwikkelingen in de markt. De portefeuille bestaat uit:

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

De portefeuille zal bestaan uit vastgoed verspreid over heel Duitsland. Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u graag naar de Website. Op de Website treft u onder andere een actueel overzicht aan van alle vastgoedobjecten.

De risico's worden voorts beperkt door een relatief beperkte omvang van de individuele vastgoedobjecten. In het algemeen zal de waarde per object tussen de EUR 1 – 10 miljoen bedragen. Op deze wijze wordt het vermogen geïnvesteerd in meerdere objecten, op verschillende locaties en met een grote diversiteit aan huurders.

4.2.3 Vastgoedbeheer

Het dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille is een belangrijk aspect bij het maximaliseren van het resultaat van de vastgoedportefeuille. Het beheer is toegespitst op:

- *kosteneffectiviteit;*
- *maximalisatie van de huurinkomsten;*
- *hoge tevredenheid onder de huurders; en*
- *een goede waardeontwikkeling van het vastgoed door degelijk onderhoud.*

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

de kosten van het beheer het exploitatieresultaat negatief beïnvloeden.

Het vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan verschillende 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;*
- *opstellen en uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen.*

Hoewel het vastgoedbeheer is uitbesteed aan derde partijen, blijft SynVest Fund Management B.V. als Beheerder altijd en geheel verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer.

4.3 Financieringsbeleid

De vastgoedportefeuille van het Fonds wordt gefinancierd met eigen vermogen door uitgifte van gecertificeerde Aandelen en met vreemd vermogen in de vorm van met Grandschuld verzekerde geldleningen. De geldleningen worden aangegaan bij kredietinstellingen.

De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen is afhankelijk van onder meer de volgende factoren:

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

De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis de juiste verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen aan de hand van de bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent. Het financieringsbeleid is erop gericht dat de individuele beleggingen bij aankoop met maximaal 70% aan vreemd vermogen worden gefinancierd.

De Beheerder streeft door middel van actief beleid naar optimalisatie van de financieringsstructuur, onder meer door gebruik te maken van geldleningen met rentevaste perioden en het eventueel gebruik van rentederivaten. Alle geldleningen worden aangetrokken in EUR, er zijn derhalve geen valutarisico's.

In verband met het aantrekken van vreemd vermogen wordt ten behoeve van de financierende kredietinstelling een Grandschuld gevestigd. Dit gebeurt doordat deze Grandschuld wordt ingeschreven in het zogenaamde Grundbuch (Duitse kadaster). Een Grandschuld geeft aan de houder, indien de verplichtingen jegens haar niet worden nagekomen, het recht de in pand gegeven onroerende zaak uit te winnen. Een Grandschuld is daarmee vergelijkbaar met het recht van hypotheek. Belangrijk verschil is dat bij het recht van hypotheek de corresponderende schuld gekoppeld blijft aan dit recht. Dat wil zeggen dat aflossingen op de lening (het bedrag) van het recht van hypotheek verlagen. Bij een Grandschuld is dit niet het geval. Hier blijft de volledige zekerheid bestaan ongeacht de aflossingen op de lening die plaatsvinden. Pas op het moment dat de Grandschuld uitgeschreven wordt uit het Grundbuch, vervalt deze zekerheid. Duitse banken maken veelvuldig gebruik van de Grandschuld waarbij in de contracten wordt opgenomen dat de Grandschuld pas wordt uitgeschreven uit het Grundbuch als de volledige lening is afgelost.

4.4 Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van minimaal 10% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met:

- *wet- en regelgeving;*
- *flexibiliteit van het Fonds;*
- *de (interim)dividenduitkeringen; en*
- *de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten.*

De liquide middelen worden aangehouden in de vorm van tegoeden en (hoogrentende) depots bij bekende Nederlandse bankinstellingen alsook in effecten en rechten van deelneming in een, al dan niet door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling, 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 kredietinstelling.

4.5 Behaalde rendementen

Voor het Fonds is op de Website een factsheet gepubliceerd. In het factsheet is onder andere een actueel overzicht opgenomen van het (in het verleden) behaalde fondsrendement, een actueel risicoprofiel van het Fonds en eventueel 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 eraan herinnerd dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst.

5. Kosten

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

5.1 Aankoopkosten

5.1.1 Grunderwerbsteuer en Mehrwertsteuer

Grunderwerbsteuer

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

De verkrijging van in Duitsland gelegen onroerend goed is vanuit Nederlandse overdrachtsbelastingoptiek niet belast(baar). Heffing van Nederlandse overdrachtsbelasting blijft in dit verband zodoende achterwege.

Mehrwertsteuer

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van Duitse omzetbelasting ('Mehrwertsteuer'). De verkoper heeft echter onder voorwaarden de mogelijkheid om te opteren voor een btw belaste levering. Deze optie is mogelijk als de koper btw belaste prestaties gaat verrichten. Dit is niet het geval indien en voorzover SynVest German RealEstate I, II, III, etc B.V. in Duitsland gelegen woningen c.q. appartementen gaat verhuren aan particuliere huurders.

In dit verband dient de koper SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. (met de verkoper) per aankoop vast te stellen of een optie voor belaste levering wenselijk c.q. mogelijk is. SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. zal in dit verband de optimale fiscale vormgeving van de benodigde overdrachten kiezen.

De Grunderwerbsteuer en Mehrwertsteuer (indien van toepassing) worden direct aan de Duitse fiscus afgedragen, respectievelijk door de verkoper in rekening gebracht. De Grunderwerbsteuer en, voorzover deze niet kan worden teruggevorderd, de Mehrwertsteuer worden aan de Duitse fiscus afgedragen en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.2 Selectie- en acquisitiekosten

De Beheerder brengt ter zake van haar werkzaamheden voor het zoeken en beoordelen van de beleggingen 0,7% van de koopprijs van de desbetreffende beleggingen in rekening. Voor de selectie- en acquisitie van het vastgoed wordt 1,0% in rekening gebracht. De selectie- en acquisitiekosten worden in rekening gebracht door de Beheerder en worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

5.1.3 Makelaarscourtage

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

5.1.4 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 0,3%

van de koopsom 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 Grundbuchamt

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

5.2 Verkoopkosten

Terzake van de verkoop van de beleggingen brengt de Beheerder aan het Fonds 1,5% van de verkoopprijs van de desbetreffende belegging in rekening. De verkoopkosten worden 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 aan 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. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

5.3.3 Fundingprovisie

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

5.4 Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie als percentage van de huur. Deze kosten worden als volgt ingeschat:

Onderhoud gebouwen	4,0%
Grundsteuer	0,1% - 0,6%
Verzekeringspremies	0,5%
Vastgoedbeheerkosten	3,0%
Totaal	7,6% - 8,2% van de huurinkomsten

De vastgoedbeheerkosten zijn afhankelijk van de afspraken welke de Beheerder daaromtrent met de vastgoedbeheerder maakt. De kosten van de vastgoedbeheerders kunnen, mede afhankelijk van de regio, variëren. De kosten worden begroot op 3% van de huurinkomsten en betreffen het technisch, financieel en commercieel vastgoedbeheer. In het geval van leegstand wordt doorgaans overeengekomen dat een percentage van de theoretische huurinkomsten in rekening wordt gebracht.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat onder zogenaamde "nicht umlagefähige Nebenkosten" meer kosten vallen welke niet zijn verdisconteerd in de hierboven beschreven exploitatiekosten. Nicht umlagefähige Nebenkosten betreffen bepaalde servicekosten welke niet kunnen worden doorberekend aan de huurder en derhalve voor rekening van de eigenaar van het vastgoed komen. Een voorbeeld van een dergelijke kostenpost is het salaris van een huismeester of het onderhoud van het buitengebied.

De exploitatiekosten worden direct door de betreffende partijen in rekening gebracht aan het Fonds. De werkelijke exploitatiekosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren en komen direct ten laste van het resultaat van het Fonds.

5.5 Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

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

5.5.1 Managementvergoeding

De maandelijkse vergoeding voor de Beheerder ter zake van het voeren van de directie en het beheer

over het Fonds bedraagt 0,1% per maand van het (geconsolideerde) balanstotaal, vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke waarde. In geval van voortijdige beëindiging van de Managementovereenkomst heeft de Beheerder recht op een vergoeding van ten hoogste éénmaal de gemiddelde vergoeding over de afgelopen drie jaren. De management fee komt direct ten laste van het resultaat.

Indien in enig jaar het fondsrendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 8% bedraagt, is de Beheerder gerechtigd om een winstbonus in rekening te brengen. Deze bonus wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendement op het (gemiddelde) eigen vermogen van 8 % uitgaat. De winstbonus komt direct ten laste van het resultaat.

5.5.2 Bewaarloon

Bewaarloon betreft de vergoeding voor de diensten van de Bewaarder. Het bewaarloon bestaat zowel uit een vaststaand bedrag als een variabel bedrag. Het vaststaande bedrag bedraagt EUR 6.050 exclusief btw en wordt jaarlijks door de bewaarder geïndexeerd. Het variabele deel van de kosten is afhankelijk van de door de Bewaarder verrichte werkzaamheden, deze kosten worden geschat op EUR 18.150. De kosten komen direct ten laste van het resultaat.

5.5.3 Beloning bestuurders Administratiekantoor

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

5.5.4 Algemene fondskosten

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

De in het hierboven opgenomen overzicht van algemene kosten zijn begrote kosten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve zin als negatieve zin variëren. Onder accountancy- en administratiekosten vallen mede de jaarlijkse taxatiekosten van de beleggingen. De algemene kosten worden door de betreffende derden aan het Fonds in rekening gebracht en komen direct ten laste van het resultaat.

5.6 Nederlandse omzetbelasting (btw)

SynVest Fund Management B.V.

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

SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V.

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

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

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

De verhuur van onroerend goed in Nederland is als hoofdregel vrijgesteld van btw. Verhuurder kan echter met huurder opteren voor belaste verhuur. SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. opteren, indien mogelijk, met de huurders voor belaste verhuur, waardoor de vrijstelling buiten toepassing blijft. Door te opteren voor belaste verhuur, kunnen SynVest German RealEstate I, II, III etc. B.V. (aannemende dat de verhuur in Nederland belast zou zijn) de toerekenbare Nederlandse btw als voorbelasting in aftrek brengen. Een

optie voor belaste verhuur is niet mogelijk indien en voor zover SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. in Duitsland gelegen woningen c.q. appartementen verhuren aan particuliere huurders dan wel andere huurders die niet aan de overige daartoe gestelde eisen voldoen.

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

5.7 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 factsheet wordt de kostenratio gepresenteerd op grond van historische cijfers waaruit duidelijk de totale kostendruk van het Fonds blijkt.

In de jaarrekening en de halfjaarverslagen van het Fonds wordt de lopende kostenfactor opgenomen. De doorlopende 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 waarderingsgrondslagen voor het vaststellen van de Intrinsieke waarde (zie hoofdstuk 7).

6. Dividendbeleid

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

Het Fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het Fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. Het is mogelijk dat dividenduitkeringen worden gedaan welke (tijdelijk) hoger zijn dan het beleggingsresultaat teneinde een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen.

Conform de statuten wordt op de 12 cumulatief preferente prioriteits aandelen welke zijn geplaatst bij Panhuyzen Management B.V. en VG Capital B.V., onder aftrek van het gewone dividend, 7% van de nominale waarde van deze aandelen (zijnde EUR 10) uitgekeerd. Eén en ander voor zover de vrij uitkeerbare reserves toereikend zijn. Indien de winst in enig boekjaar niet toereikend is, wordt het niet uitgekeerde deel met voorrang uitgekeerd in een volgend jaar.

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

6.1 Publicatie betaalbaarstelling

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaalbaarstelling van dividenduitkeringen aan de Certificaathouder worden bekendgemaakt op de Website.

6.2 Prioriteits aandelen

De 12 prioriteits aandelen geven jaarlijks recht op 7% preferent dividend over de nominale waarde (EUR 10,-) van deze aandelen, zijnde in totaal EUR 8,40. Eén en ander voor zover de vrij uitkeerbare reserves toereikend zijn. Indien de winst in enig boekjaar niet toereikend is, wordt het niet uitgekeerde deel met voorrang uitgekeerd in een volgend jaar.

7. Vaststelling Intrinsieke waarde en handelskoers

7.1 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt gepubliceerd op de Website en dient als grondslag voor het vaststellen van de Handelskoers. De Handelskoers is gelijk aan de Intrinsieke waarde verminderd met het percentage van de fundingprovisie. De Directie heeft een marge van 2,5% om de Handelskoers naar boven of beneden aan te passen teneinde de koers te stabiliseren.

De Intrinsieke waarde van het Fonds en de Certificaten wordt maandelijks per de eerste van de maand vastgesteld in euro's, op basis van de in deze paragraaf omschreven waarderingsgrondslagen.

7.1.1 Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost

anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Verplichtingen worden opgenomen indien zij voor het vaststellen van de Intrinsieke waarde bekend zijn geworden.

7.1.1.1 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 waardingsdatum 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.

7.1.1.2 Geactiveerde kosten huurbevordering

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en over de looptijd van het huurcontract waar deze op betrekking

heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen, welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

7.1.1.3 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.

7.1.1.4 Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

7.1.1.5 Vorderingen

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

7.1.2 Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

7.1.3 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.

7.1.4 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 en de bepaling van het resultaat vindt plaats op grond van dezelfde grondslagen als de in voorgaande paragraaf omschreven vaststelling van

de Intrinsieke waarde met uitzondering van de verwerking van de aankoop-kosten van de vastgoedbeleggingen. In de jaarrekening worden de aankoopkosten geactiveerd als onderdeel van de verkrijgings-prijs 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 jaarrekening zijn daarmee in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2.

Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen gelden afwijkende grondslagen vanwege gewijzigde verslaggevingsstandaarden die vanaf 1 januari 2017 van toepassing zijn op het Fonds. Vanaf voornoemde datum mogen aankoopkosten die zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs niet meer worden afgeschreven over de vermoedelijke looptijd van de vastgoedbelegging. Deze aankoopkosten worden bij de eerste verwerking geactiveerd als onderdeel van de vastgoedbeleggingen. Bij de vervolgwaardering 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 de uit de halfjaarcijfers en de jaarrekening blijken boekwaarde. In de halfjaarcijfers en de jaarrekening 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 en/of Deelcertificaten 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 waardebepaling dat toegetreden Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten en/of Deelcertificaten 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 en/of Deelcertificaten 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 en/of Deelcertificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Certificaten en/of Deelcertificaten 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 Certificaathouder een te hoge prijs voor de verkochte Certificaten en/of Deelcertificaten ontvangen waardoor de laatst uittredende Certificaathouders een relatief groot aandeel van de aankoopkosten voor hun rekening krijgen.

7.4 Opschorting vaststelling Intrinsieke waarde

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

7.5 Bekendmaking Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt na de vaststelling bekendgemaakt in de factsheet op de Website.

7.6 Compensatie Certificaathouders ingeval van 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, toegetreden 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 de Administrateur;*
- *het verschil tussen de gehanteerde en de juiste Intrinsieke waarde meer dan 1,5% beloopt en het nadeel meer dan EUR 250 bedraagt; en*
- *de fout niet dateert van eerder dan drie maanden voor de constatering.*

Indien uitgetreden Certificaathouders (die tegen een te hoge 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 en/of Deelcertificaten 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 en/of Deelcertificaten 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 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. Tevens worden in dit hoofdstuk zowel de Nederlandse als de Duitse fiscale aspecten van het Fonds toegelicht.

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

Voorbehoud

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

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

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

Feiten en omstandigheden

Het Fonds bestaat uit naar Nederlands recht opgerichte naamloze en besloten vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal. De Aandelen zullen worden gecertificeerd. Door de uitgifte van Certificaten en/of Deelcertificaten zal aan Certificaathouders de mogelijkheid worden geboden om deel te nemen in het Fonds. Het Administratiekantoor zal de gecertificeerde Aandelen houden. De statutaire doelomschrijving van het Administratiekantoor zal beperkt zijn tot het bewaren en administreren van de Aandelen ten behoeve van Certificaathouders. Met andere woorden, het Administratiekantoor zal de Aandelen 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 in contanten Certificaten en/of Deelcertificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren. Met het door de Certificaathouders bijeengebrachte kapitaal zal het Fonds via haar dochtermaatschappijen SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. beleggen in Duits vastgoed. Het Fonds wordt beheerd door SynVest Fund Management B.V. Voor een vereenvoudigd structuuroverzicht verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van het Prospectus.

8.2 Belastingheffing op het niveau van de Certificaathouder

8.2.1 Natuurlijke personen

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

8.2.1.1 Inkomstenbelasting box 3

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

Certificaten en/of Deelcertificaten (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 30%.

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 heffingvrij vermogen van EUR 30.846,- per fiscale partner (2020). Schulden worden daarbij in aanmerking genomen voor zover deze in totaal uitgaan boven een drempel van EUR 3.100,- per fiscale partner (2020). Fiscale partners mogen de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen verdelen op een wijze die voor beiden het voordeligst is.

Het forfaitaire rendement wordt vastgesteld aan de hand van een staffel. De staffel is verdeeld in drie schijven welke afhankelijk zijn van de omvang van de grondslag sparen en beleggen. Aan iedere schijf wordt een forfaitair rendement toegekend. In het onderstaande tabel is het forfaitaire rendement per schijf weergegeven (2020).

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement
1	tot EUR 72.798	1,789%
2	vanaf EUR 72.798 tot EUR 1.005.573	4,185%
3	vanaf EUR 1.005.573	5,28%

Dividendbelasting

De door SynVest German RealEstate Fund N.V. ingehouden dividendbelasting kan in beginsel als voorheffing in aanmerking worden genomen in de inkomstenbelasting.

8.2.1.2 Inkomstenbelasting uit aanmerkelijk belang (box 2)

Indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer van het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt, is sprake van een aanmerkelijk belang. Een Certificaathouder heeft eveneens een aanmerkelijk belang in het Fonds indien hij direct of indirect minder dan 5% van het geplaatste kapitaal van het Fonds houdt, maar zijn fiscale partner of een bloed- of aanverwant in de rechte lijn van de Certificaathouder of zijn fiscale partner, wel ten minste 5% van dat kapitaal in bezit heeft. Ook andere vermogensrechten, zoals rechten om Certificaten en/of Deelcertificaten te verwerven, worden in aanmerking genomen om te bepalen of een Certificaathouder een aanmerkelijk belang in het Fonds bezit.

De genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten met Certificaten en/of Deelcertificaten die een aanmerkelijk belang vormen, worden belast in box 2 tegen een tarief van 26,25% (tarief 2020). Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang over het voorafgaande kalenderjaar en de negen op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

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

Certificaten en/of Deelcertificaten 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 en/of Deelcertificaten worden belast tegen het progressieve tarief, oplopend tot 52% (tarieven 2020). Eventuele verliezen uit de Certificaten en/of Deelcertificaten 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 Participaties en de ingehouden dividendbelasting.

8.2.1.4 *Dividendbelasting*

Certificaathouders kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting (15%; tarief 2020) als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, dient het Fonds eveneens dividendbelasting in te houden. Het deel van de ingehouden dividendbelasting dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

8.2.1.5 *Overdrachtsbelasting*

De verkrijger van Certificaten en/of Deelcertificaten is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, omdat geen sprake is van in Nederland gelegen onroerende zaken.

8.2.1.6 *Schenk- en erfbelasting*

In geval van overlijden van een Certificaathouder of bij schenking van Certificaten en/of Deelcertificaten is over de waarde in het economisch verkeer van de verkregen Certificaten en/of Deel-certificaten erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. Het toepasselijke belastingtarief, dat varieert van 10% tot 40% (tarieven 2020), 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 en/of Deelcertificaten in het Fonds houdt (en niet de status bezit van Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Wet Vpb), zullen de genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten op de Certificaten en/of Deelcertificaten tot de belastbare winst behoren. De winst tot en met EUR 200.000 wordt belast tegen een tarief van 16,5% en het meerdere tegen een tarief van 25% (tarieven 2020). Eventuele verliezen uit de Certificaten en/of Deelcertificaten 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.

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

8.2.2.2 *Dividendbelasting*

Certificaathouders kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting als voorheffing verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting. Bij inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Fonds op de uitkering aan de Certificaat-houder eveneens dividendbelasting worden ingehouden. Het deel dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

8.2.2.3 *Overdrachtsbelasting*

De verkrijger van Certificaten en/of Deelcertificaten is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat geen sprake is van in Nederland gelegen onroerende zaken.

8.3 **Belastingheffing op het niveau van het Fonds**

8.3.1 *Nederlandse fiscale aspecten*

8.3.1.1 *Vennootschapsbelasting*

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

van de fiscale eenheid, omdat ervan wordt uitgegaan dat de corresponderende rentelast in Duitsland in aftrek wordt gebracht.

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

8.3.1.2 *Dividendbelasting*

Het Fonds zal in principe 15% (tarief 2020) dividendbelasting moeten inhouden over uit te keren dividenden. Afhankelijk van de fiscale positie van de Certificaathouder kan een vrijstelling voor de inhouding van dividendbelasting van toepassing zijn. De ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en waar nodig worden teruggevraagd bij de Nederlandse Belastingdienst.

8.3.1.3 *Overdrachtsbelasting*

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

8.3.1.4 *Overdrachtsbelasting (btw)*

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

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

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

8.3.2 *Duitse fiscale aspecten*

8.3.2.1 *Vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)*

Op grond van het tussen Nederland en Duitsland gesloten belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belasting is het Fonds in beginsel in Duitsland vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer) verschuldigd over de met het Duitse vastgoed behaalde resultaten (i.e. huuropbrengsten minus de exploitatielasten, rentelasten en fiscale afschrijving). Een eventuele winst die zal worden behaald met de verkoop van Duits vastgoed, zal eveneens in de heffing van Duitse vennootschapsbelasting worden betrokken. Het vennootschapsbelastingtarief in Duitsland bedraagt thans 15% plus een zogenaamde solidariteitstoeslag van 5,5% over de te betalen vennootschapsbelasting (tarieven 2020). Dit resulteert in een gecombineerd effectief tarief van 15,825%.

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

Eventuele verliezen uit het Duitse vastgoed kunnen ten laste van de winst worden gebracht. Verliezen zijn in beginsel onbeperkt voorwaarts verrekenbaar en kunnen beperkt, dat wil zeggen één jaar worden teruggewenteld. Op basis van Duitse anti-misbruikwetgeving kunnen verliezen verloren gaan als gevolg van een (in)directe aandeelhouderswijziging van

meer dan 25%. Bij een wijziging van 25% - 50% vervallen de verliezen naar rato van die wijziging en bij een wijziging van meer dan 50% vervallen de verliezen geheel. Vanwege het open-end karakter van het Fonds wordt van verliesverrekening dientengevolge niet uitgegaan bij de rendementscalculaties. Meerdere aandeelhouders kunnen hier volgtijdig dan wel tegelijkertijd vervreemden, waardoor verliezen verloren gaan.

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

8.3.2.2 Gemeentelijke ondernemingswinstbelasting (Gewerbsteuer)

Alle ondernemingsactiviteiten die in Duitsland worden verricht, zijn in beginsel belast met Gewerbsteuer. Gewerbsteuer is een heffing op gemeentelijk niveau. De hoogte van het tarief kan per gemeente verschillen (gemiddeld bedraagt de heffing circa 15%). Sommige kosten zijn niet geheel aftrekbaar bij de berekening van de winst voor de Gewerbsteuer waardoor de effectieve heffing meer bedraagt dan het geldende tarief. In het buitenland gevestigde ondernemingen zijn in het algemeen slechts belastingplichtig voor de Gewerbsteuer indien hun ondernemingsactiviteiten in Duitsland een vaste inrichting vormen danwel indien het effectieve management van deze onderneming in Duitsland plaatsvindt. Alsdan is sprake van een lokale onderneming. Het louter aanhouden van vastgoed vormt geen onderneming en daarmee geen vaste inrichting op een wijze zoals hier is bedoeld. De vennootschappen SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. zijn derhalve in beginsel niet aan Gewerbsteuer onderworpen.

8.3.2.3 Grondbelasting (Grundsteuer)

Grondbelasting is een jaarlijkse heffing over in Duitsland gelegen onroerende zaken. De belasting wordt berekend over een fiscaal vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het

tarief kan per gemeente verschillen. In het algemeen bedraagt de Duitse grondbelasting jaarlijks tussen de 0,1% en 0,6% van de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak. Onlangs heeft het Duitse Bundes Finanzhof beslist dat de fiscaal vastgestelde waarde, die vaak nog berust op oude peildata, herzien moet worden. Over de exacte aard en wijze waarop deze waardebepaling plaats dient te vinden, bestaat in de Duitse politiek nog geen overeenstemming.

8.3.2.4 Overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)

De aankoop van onroerende zaken in Duitsland is belast met overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer). De tarieven zijn per deelstaat verschillend en bedragen per 2020:

- 3,5% in Bayern en Sachsen
- 4,5% in Hamburg
- 5% in Baden-Württemberg, Bremen Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz en Sachsen-Anhalt
- 6% in Berlin en Hessen
- 6,5% in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein en Thüringen.

Waarschijnlijk zullen steeds meer deelstaten, al dan niet gefaseerd, hun tarief verder verhogen. Heffing vindt plaats over de fiscale waarde van het vastgoed ten tijde van de overdracht.

Duitse overdrachtsbelasting is ook verschuldigd indien de aandelen in een vennootschap (rechtspersoon) die Duits vastgoed bezit, worden vervreemd en of worden aangekocht dusdanig dat deze overdracht ertoe leidt dat de aandelen in die vennootschap voor 95% of meer in één 'hand' economisch worden samengebracht. Voor niet-rechtspersonen gelden iets andere regels waarop hier niet nader wordt ingegaan.

8.3.2.5 Duitse omzetbelasting (Mehrwertsteuer)

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

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

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

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

In dit verband hebben SynVest German RealEstate I, II, III, etc. B.V. zich geregistreerd dan wel zullen deze zich registreren in Duitsland voor Duitse omzetbelastingdoeleinden en rekening houden met aftrekbeperkingen die voortvloeien uit verhuurverhoudingen ter zake waarvan zij niet kunnen opteren voor belaste verhuur (pro rata aftrek van voorbelasting).

8.4 Wetswijzigingen

In het regeerakkoord (2017) is een aantal (voorgenomen) wijzigingen in de fiscale regelgeving opgenomen welke van belang kunnen zijn voor de deelnemers in het Fonds. Het tarief van de vennootschapsbelasting voor beide schijven wordt jaarlijks verlaagd met 1% in de jaren 2019 tot en met 2021. Het tarief van de beide schijven wordt daarmee afgebouwd tot 16% respectievelijk 21% in 2021. Voorts wordt het hoogste tarief in box 1 van de inkomstenbelasting verlaagd naar 49,5%. Het box 2 tarief van de inkomstenbelasting wordt in 2020 verhoogd naar 27,3% en in 2021 naar 28,5%.

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

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 de belegger bij inkoop 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.

9.1 Risico waardevermindering Certificaten en/of Deelcertificaten

De waarde van de Certificaten en/of Deelcertificaten is afhankelijk van de waarde van de beleggingen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Certificaten en/of Deelcertificaten aan erosie onderhevig zijn in het geval Certificaten en/of Deelcertificaten worden ingekocht tegen een hogere waarde dan de Intrinsieke waarde alsook ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat.

9.2 Rendementsrisico

Het risico bestaat dat de rendementen op vastgoed tegenvallen. De resultaten kunnen beter maar ook slechter uitvallen dan het in het verleden behaalde rendement en zijn mede afhankelijk van keuzes die de Beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. Indien de (interim-) dividenduitkeringen hoger zijn dan het beleggingsrendement, zal de Intrinsieke waarde van de Certificaten en/of Deelcertificaten dalen.

9.3 Hefboomrisico

De beleggingen worden deels gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van met Grondschuld verzekerde geldleningen, aangegaan bij kredietinstellingen. Hierdoor is sprake van een hefboomwerking. De gevoeligheid van de Certificaten en/of Deelcertificaten voor positieve maar ook

voor negatieve bewegingen op de vastgoedmarkt wordt hierdoor in belangrijke mate versterkt.

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. Door spreiding van de beleggingsportefeuille naar soort vastgoed en locatie alsmede het fixeren van de rente op middellange en lange termijn wordt dit risico zoveel mogelijk beperkt.

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 Renterisico

Zolang een deel van het vermogen 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.

9.8 Onderhoudskosten

Het is mogelijk dat onvoorziene onderhoudskosten het rendement drukken. Bij de aankoop van de vastgoedobjecten wordt het pand 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 niet de mogelijkheid heeft om de financiële middelen te verkrijgen die benodigd zijn om aan bepaalde verplichtingen 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 ten minste 10% van het eigen vermogen te beleggen in direct opeisbare, rentedragende tegoeden, of zorg te dragen voor voldoende andere waarborgen.

Maandelijks wordt aan de hand van liquiditeitsprognoses en stresstests ter zake van de liquiditeit beoordeeld of de liquiditeitsreserve van 10% nog voldoende is.

9.11 Valutarisico

Er is geen sprake van een valutarisico, omdat het Fonds alleen transacties in EUR verricht.

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- of Prestatierisico

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

9.14 Verhandelbaarheidsrisico Certificaten en/of Deelcertificaten

Hoewel de Certificaten en/of Deelcertificaten overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat de feitelijke handel in Certificaten en/of Deelcertificaten onmogelijk kan

zijn of dat de Beheerder de overdracht van Certificaten en/of Deelcertificaten aan een bepaalde belegger niet toestaat. De Certificaten en/of Deelcertificaten kunnen voorts aan het Fonds ter inkoop worden aangeboden. Hoewel het Fonds continu een liquiditeitsreserve van 10% van het eigen vermogen aanhoudt om onder andere Certificaten en/of Deelcertificaten in te kunnen kopen, kan het onder bijzondere omstandigheden voorkomen dat het Fonds vanwege marktomstandigheden en/of het beleggingsbeleid niet over voldoende liquide middelen beschikt om aan een verzoek tot inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten te voldoen.

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

9.15 Wijzigingen in (fiscale)regelgeving

Door wijzigingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in zowel Duitsland als in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Fonds wijzigen en/of de rentabiliteit van de beleggingen worden beïnvloed.

9.16 Management en Beheer

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

9.17 Niet-verzekerbare risico's

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

10. Deelnemen

10.1 Belangrijke opmerking

Alvorens de beslissing te nemen om deel te nemen in het Fonds, dienen het Prospectus en het essentiële beleggersinformatie-document aandachtig te worden gelezen

en dient eventueel advies in te worden gewonnen bij een financieel adviseur en/of belastingadviseur. Aan beleggen zijn risico's verbonden welke in samenhang met de persoonlijke financiële situatie dienen te worden beoordeeld. Neem geen onnodige risico's.

10.2 Algemeen

Het Fonds is een open-end beleggingsmaatschappij. Dit houdt in dat het Fonds, behoudens bijzondere omstandigheden, conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden, te allen tijde bereid is om Certificaten en/of Deelcertificaten te verkopen en in te kopen. Wanneer de vraag kleiner is dan het aanbod, worden Certificaten en/of Deelcertificaten ten laste van de activa ingekocht voor zover de wettelijke en statutaire bepalingen dit toestaan en behoudens bijzondere omstandigheden zoals omschreven in dit Prospectus.

In- en verkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten vindt maandelijks plaats. De Handelskoers waartegen Certificaten en/of Deelcertificaten worden toegewezen en ingekocht, is gelijk aan de Intrinsieke waarde vermeerderd met het percentage van de fundingprovisie. De Intrinsieke waarde wordt berekend op de wijze zoals omschreven in hoofdstuk 7. De Directie heeft een marge van 2,5% om de Handelskoers naar boven of beneden aan te passen teneinde de koers te stabiliseren. Het Fonds hanteert de zogenaamde "forward pricing" methode. Dit is voor open-end beleggingsinstellingen de gebruikelijke methode om de prijs voor transacties in de rechten van deelneming vast te stellen. Op grond van de forward pricing methode worden orders tot in- en verkoop uitgevoerd op basis van de intrinsieke die wordt vastgesteld na het moment waarop de orders uiterlijk kunnen worden ingelegd (de "cut-off time"). De cut-off time voor het Fonds 24:00 van de laatste dag van de maand.

10.2.1 Toekenning van Certificaten en/of Deelcertificaten

Deelname geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten en/of Deelcertificaten. Toekenning van Certificaten en/of Deelcertificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die wordt vastgesteld na de "cut-off time (24:00 van de laatste dag van de maand). Certificaten en/of Deelcertificaten worden toegekend (behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten wordt opgeschort) op de eerstvolgende handelsdag van de maand waarop NYSE Euronext Amsterdam is geopend. De verkrijgingsprijs is gelijk aan de aldan geldende Handelskoers. Aan de Belegger wordt het aantal Certificaten en/of Deelcertificaten toegekend dat voor het gestorte bedrag kan worden verkregen.

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

Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt:

1. *bij een eenmalige storting:* EUR 2.500,-; en
2. *bij een periodieke inleg:* EUR 100,- per maand/EUR 300,- per kwartaal. Na 2 jaar dient minimaal een bedrag van EUR 2.000,- te zijn opgebouwd. Bij een lager bedrag kan het Fonds de deelname beëindigen wegens te hoge administratieve kosten. Bij het bereiken van een vermogen van EUR 5.000,- en het stoppen van de periodieke inleg kan het contract worden omgezet in dividenduitkeringen in plaats van herbeleggen.

Een combinatie van 1 en 2 behoort tot de mogelijkheden.

Door de belegger te verstrekken informatie en documenten

Een opdracht tot toekenning van Certificaten en/of Deelcertificaten wordt alleen uitgevoerd indien, (1) via de website het online formulier is ingevuld; en middels de idealbetaling de netto-verkrijgingsprijs is voldaan of (2) per post/of e-mail de Verklaring van Deelname (zoals deze te vinden is op de Website) volledig is ingevuld, rechtsgeldig is ondertekend en door het Fonds is ontvangen; en (2) de netto-verkrijgingsprijs is gestort op een bankrekening van het Administratiekantoor. Natuurlijke personen dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een origineel en recent (niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie legitimatiebewijs van degene die de overeenkomst rechtsgeldig heeft ondertekend mee te sturen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van reden niet in aanmerking te nemen.

10.2.2 Inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten

Certificaten en/of Deelcertificaten worden op verzoek van de Certificaathouder door het Fonds ingekocht (behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten is opgeschort). Certificaten en/of Deelcertificaten 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;

Moment van uitvoeren inkooporders

Inkooporders die door de Certificaathouders worden ingelegd vóór de cut-off time (24:00 van de laatste dag van de maand) 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.

Verkoopprijs en afslag

Inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van de Certificaten en/of Deelnemen wordt uitgevoerd. De belegger krijgt na het uitvoeren van de inkooporder het bedrag van het opgegeven aantal in te kopen Certificaten en/of Deelcertificaten vermedevuldigd met de alsdan geldende Handelskoers uitbetaald, verminderd met een afslag van 2,5%. Op verzoek van de Certificaathouder kunnen Certificaten en/of Deelcertificaten binnen een periode van drie jaar ter inkoop worden aangeboden. Ter zake van een inkoop binnen drie jaar wordt een verhoogde afslag in rekening gebracht. De verhoogde afslag bedraagt, indien binnen het eerste jaar wordt verkocht, 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, waaronder verkoopkosten van de beleggingen en het lagere rendement op de liquiditeiten. De reguliere en de verhoogde afslag komen derhalve ten goede van het Fonds. Deze gedurende de eerste drie jaar geldende, verhoogde afslag geldt niet voor transacties die plaatsvinden op basis van een door de Beheerder gefaciliteerd, vooraf vastgelegd beleggingsplan.

Door de belegger te verstrekken informatie en documenten Een inkooporder van Certificaten en/of Deelcertificaten wordt alleen uitgevoerd indien Het verzoek tot inkoop wordt gedaan door middel van het daartoe bestemde transactieformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend. Het transactieformulier, dat is te vinden op de Website. Op verzoek wordt dit formulier kosteloos toegezonden.

10.2.3 Opschorting of beperking inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten

Het Fonds beschikt over voldoende waarborgen om te voldoen aan de verplichting om in te kopen. Te dien einde

houdt het Fonds onder meer een liquiditeitsreserve aan van 10% van het eigen vermogen. Onder bijzondere omstandigheden kan het voorkomen dat het Fonds de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten opschort. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden is onder meer sprake indien:

- *het Fonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om tot inkoop over te gaan;*
- *de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen. In de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. is bepaald dat maximaal 1/10 van het geplaatste kapitaal kan worden ingekocht en dat de inkoop van de aandelen er niet toe mag leiden dat het bedrag van het eigen vermogen, verminderd met de verkoopprijs van de in te kopen Certificaten en/of Deelcertificaten, daalt beneden het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal, vermeerderd met de wettelijke en statutaire reserves;*
- *de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal gesproken worden gebruikt voor de bepaling van het vermogen van het Fonds niet meer functioneren;*
- *de technische middelen van het Fonds om Certificaten en/of Deelcertificaten in te kopen door een technische storing tijdelijk niet beschikbaar zijn;*
- *de Beheerder wordt verhinderd de Intrinsieke waarde voldoende nauwkeurig te bepalen als gevolg van factoren die (bijvoorbeeld) verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie, waarop de Beheerder geen invloed heeft;*
- *het Fonds aan de hoeveelheid verzoeken tot inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten niet onmiddellijk kan voldoen; bijvoorbeeld omdat het administratief niet mogelijk is de verzoeken ordentelijk te verwerken; en*
- *de inkoop van Certificaten en/of Deelcertificaten 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 uittredende Certificaathouders zodanig worden geschaad dat van een redelijk handelende Beheerder niet kan worden verwacht dat zij tot inkoop overgaat.*

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

10.3 Overdracht Certificaten en/of Deelcertificaten

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

Natuurlijke personen dienen bij het formulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een origineel en recent (niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel mee te sturen, alsmede een kopie van het legitimatiebewijs van degene die de overeenkomst rechtsgeldig heeft ondertekend.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om de levering van Certificaten en/of Deelcertificaten zonder opgaaf van redenen te weigeren. Het is in dit verband van belang dat de koop en verkoop van de Certificaten en/of Deelcertificaten wordt overeengekomen onder de opschortende voorwaarde dat de levering niet door de Beheerder wordt geweigerd.

Na de levering van de Certificaten en/of Deelcertificaten ontvangt de kopende Certificaathouder een bevestiging per mail van de deelname.

Overdracht door een Certificaathouder van (een deel van) zijn Certificaten en/of Deelcertificaten is slechts mogelijk met voorafgaande toestemming van de Beheerder conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

10.4 Aansprakelijkheid

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

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 beleggingen;*
- *de samenstelling van de beleggingen;*

- *het totaal aantal uitgegeven Certificaten;*
- *de meest recent bepaalde Intrinsieke waarde en de Handelskoers van de Certificaten; 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 Jaarverslag

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

De jaarverslagen worden gecontroleerd door de accountant en voorzien van een controlerapport. Na vaststelling door de aandeelhoudersvergadering wordt het jaarverslag van het Fonds verstrekt aan de AFM en gepubliceerd op de Website.

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;*
- *het Prospectus;*
- *het essentiële beleggersinformatiedocument;*
- *een afschrift van de statuten van het Fonds en van de Beheerder;*
- *een afschrift van de Administratievoorwaarden van het Administratiekantoor;*
- *een afschrift van de overeenkomst tussen de Beheerder en de Bewaarder;*
- *het percentage 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.*

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

De Beheerder zal aan een ieder die daarom verzoekt tegen ten hoogste de kostprijs een afschrift van de volgende gegevens verstrekken:

- *de vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft van de Beheerder en een opgave van de gegevens omtrent de Beheerder;*
- *een opgave van de gegevens omtrent het Fonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen;*
- *een opgave van de gegevens omtrent de Bewaarder welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het Handelsregister moeten worden opgenomen;*
- *een afschrift van de bewaarovereenkomst tussen het Fonds, de Bewaarder en de Beheerder; en*
- *een afschrift van de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder.*

12. Wijziging beleggingsbeleid en fondsvoorwaarden

12.1 Wijziging beleggingsbeleid

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

12.2 Wijziging fondsvoorwaarden

De Beheerder kan (na goedkeuring van het bestuur van het Administratiekantoor) wijzigingen aanbrengen in de Fondsvoorwaarden. Een wijziging van de voorwaarden

wordt op de Website bekend gemaakt. Op de Website wordt de inhoud van de wijziging toegelicht. Voor zover door de wijzigingen rechten of zekerheden worden verminderd of lasten aan Certificaathouders worden opgelegd, wordt de wijziging niet eerder ingevoerd dan voordat de periode als genoemd in artikel 4:47, vierde lid Wft (thans een maand) is verstreken na de bekendmaking. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

12.3 Wijziging regeling liquiditeitsbeheer, risicoprofiel en risicobeheersysteem

De Beheerder maakt een wijziging in de gehanteerde regeling voor het beheer van de liquiditeiten, het risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen bekend op de Website, ten minste een maand voor het tijdstip waarop een wijziging ingaat.

12.4 Wijziging maximale hefboomfinanciering

Een eventuele wijziging in de maximale hefboomfinanciering die de Beheerder gebruikt voor het Fonds, en het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering worden bekendgemaakt in het (half)jaarverslag van het Fonds.

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
1105 BJ Amsterdam

De klachten zullen worden behandeld volgens de door de Beheerder opgestelde klachtenprocedure. Deze klachtenprocedure is gepubliceerd op de Website.

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

14. Assurance Rapport

Het Assurance Rapport vindt u op de volgende pagina's.

ASSURANCE-RAPPORT

(ex artikel 115x, lid 1 onder e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen)
Aan: De beheerder van SynVest German RealEstate Fund N.V.

OPDRACHT EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Wij hebben de assurance-opdracht aangaande de inhoud van het prospectus van SynVest German RealEstate Fund N.V. uitgevoerd. In dit kader hebben wij onderzocht of het prospectus d.d. 29 januari 2016 van SynVest German RealEstate Fund N.V. te Veendam ten minste de ingevolge artikel 115j en 115x lid 1 a tot en met e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (hierna: 'BGfo'), te lezen in samenhang met artikel 4:37I van de Wet op het financieel toezicht, voorgeschreven gegevens bevat. Deze assurance-opdracht is met betrekking tot artikel 115j en 115x, lid 1 a, b en d van het BGfo gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast.

De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- De beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor de opstelling van het prospectus dat ten minste de ingevolge de wet voorgeschreven gegevens bevat;
- Het is onze verantwoordelijkheid een mededeling te verstrekken zoals bedoeld in artikel 115x, lid 1 onder e van de BGfo.

WERKZAAMHEDEN

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000, "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie". Dienovereenkomstig hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een oordeel te kunnen geven. Wij hebben getoetst of het prospectus de ingevolge artikel 115x, lid 1 a, b en d van het BGfo voorgeschreven gegevens bevat. De wet vereist niet van de accountant dat deze additionele werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid 1 onder c van de BGfo. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderzoeksinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

ORDEEL

Naar ons oordeel, op grond van onze werkzaamheden en het gestelde in de paragraaf 'Opdracht en verantwoordelijkheden', bevat het prospectus ten minste de ingevolge artikel 115j en 115x, lid 1 a, b en d van de BGfo voorgeschreven gegevens.

Met betrekking tot artikel 115x lid 1 onder c van de BGfo melden wij dat het prospectus voor zover ons bekend de informatie bevat zoals vereist.

15. Adresgegevens

Beheerder

SynVest Fund Management B.V.

Paasheuvelweg 20
1105 BJ Amsterdam
T +31 (0)20 235 1490
E info@synvest.nl
www.synvest.nl

Administratie

Intercity Real Estate Management B.V.

Diamantlaan 15
2132 WV Hoofddorp
T +31 (0)88-0038400
F +31 (0)88-0038401
E info@irm.nl
www.irm.nl

Toezichthouder

Autoriteit Financiële Markten

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

Bewaarder

CSC Depository B.V.

Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
T +31 (0)343430303
F + 31(0)343413430
www.teslincs.com

Stichting Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor

SynVest Beleggingsfondsen

Paasheuvelweg 20
1105 BJ Amsterdam
T +31 (0)20 235 1490

Accountant & Belastingadviseur

Mazars Paardekooper Hoffman Accountants N.V.

Delflandlaan 1
1062 EA Amsterdam
T +31 (0)88 277 2400
www.mazars.nl

Notaris

VAD Notarissen

Lichtenauerlaan 138
3062 ME Rotterdam
T +31 (0)10 242 5400
F +31 (0)10 242 5450
www.vadnotarissen.nl

Structurering & compliance

De Monchy & Röben Fiscaal Advies

Herengracht 564
1017 CH Amsterdam
T +31 (0)20 67 20 183
F +31 (0)20 67 20 371
E info@dmrfa.nl
www.dmrfa.nl

Compliance

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

16. Bijlagen

Bijlagen:

A. Statuten van het Fonds

De statuten kunnen worden geraadpleegd op en gedownload via de Website van de Beheerder: www.synvest.nl

B. Administratievoorwaarden

De Administratievoorwaarden kunnen worden geraadpleegd op en gedownload via de Website van de Beheerder: www.synvest.nl

C. Financiële verslagen en halfjaarverslagen

Het jaarverslag en de halfjaarverslagen van het Fonds kunnen worden geraadpleegd op en gedownload via de Website van de Beheerder: www.synvest.nl

