

---

## Aankondiging wijzigingen van de Fondsvoorwaarden van SynVest German RealEstate Fund N.V.

---

SynVest Fund Management B.V. (de "**Beheerder**") kondigt hierbij aan voornemens te zijn de Fondsvoorwaarden die gelden tussen SynVest German RealEstate Fund N.V. (het "**Fonds**") en de houders van Certificaten en/of Deelcertificaten in het Fonds (de "**Certificaathouders**") te gaan wijzigen.

Woorden in deze aankondiging hebben de betekenis die daaraan in het Prospectus van het Fonds is toegekend.

### 1. Voorgenomen wijzigingen

De Beheerder is voornemens de Fondsvoorwaarden als volgt te wijzigen:

1. Regeling inzake de inkoop van Certificaten (en Deelcertificaten): Het aantal in te kopen Certificaten wordt beperkt tot jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten en Deelcertificaten.
2. Liquiditeitsreserve: In verband met de gewijzigde regeling inzake de inkoop van Certificaten en Deelcertificaten wordt de omvang van de liquiditeitsreserve van tien procent (10%) van het fondsvermogen losgelaten. Er wordt een vaste liquiditeitsreserve gevormd van minimaal vijf procent (5%) aangevuld met het bedrag dat volgt uit de uitkomst van liquiditeitsprognoses en stresstests.
3. Financieringsbeleid: De financieringsmethoden van de vastgoedbeleggingen wordt uitgebreid met de mogelijkheid om obligaties uit te geven. De vastgoedbeleggingen kunnen na deze wijziging, naast de uitgifte van certificaten en het aangaan van leningen bij kredietinstellingen, ook worden gefinancierd met de uitgifte van obligaties.
4. Variabele vergoeding: De winstbonus wordt vanaf heden "variabele vergoeding" genoemd. De drempel voor de winst bonus wordt verlaagd van acht procent (8%) naar zes procent (6%).
5. Splitsing Certificaten: De nominale waarde van de huidige en uit te reiken Certificaten wordt met een factor honderd (100) verlaagd.

### 2. Inwerkingtreding

De in paragraaf 1 omschreven, voorgenomen wijzigingen treden in werking op 1 januari 2023. Conform artikel 4:47 Wft en de Fondsvoorwaarden kunnen Certificaathouders tot en met 31 december 2022 onder de ongewijzigde voorwaarden hun Certificaten en/of Deelcertificaten ter inkoop aanbieden.

Conform artikel 4:26 Wft heeft de Beheerder de voorgenomen wijzigingen gemeld aan de AFM.

### 3. Toelichting op de voorgenomen wijzigingen

Hierna worden de voorgenomen wijzigingen puntsgewijs toegelicht.

#### **1. Regeling inzake de inkoop van Certificaten (en Deelcertificaten)**

Het Fonds betreft een zogenaamd open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Fonds op verzoek van de Certificaathouders Certificaten inkoop. Deze (latente) inkoopverplichting legt beslag op de liquide middelen van het Fonds. Het Fonds houdt daarom een liquiditeitsreserve aan om aan haar (inkoop)verlichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve functioneert als liquiditeitsbuffer. De liquiditeitsreserve is echter niet onbeperkt. In het geval waarin aan het Fonds meer Certificaten ter

---

## Aankondiging wijzigingen van de Fondsvoorwaarden van SynVest German RealEstate Fund N.V.

---

inkoop worden aangeboden dan het Fonds verkoopt of uitgeeft, dan wordt de liquiditeitsreserve aangewend om de inkooporders te verwerken. Indien de liquiditeitsreserve ontoereikend is om aan alle inkooporder te voldoen, zullen vastgoedbeleggingen moeten worden verkocht. Het verkrijgen van de best mogelijke verkoopprijs van een vastgoedbelegging kan echter enige tijd duren. Als een vastgoedbelegging op korte termijn moet worden verkocht, is het mogelijk dat niet de beste verkoopprijs kan worden verkregen. Een onbeperkte verplichting van het Fonds om Certificaten in te kopen kan leiden tot de onwenselijke situatie waarin het Fonds vastgoedbeleggingen moet verkopen onder de marktwaarde. Een onbeperkte inkoopverlichting vormt daarom een risico voor het Fonds en haar Certificaathouders. De Beheerder is voornemens aanvullende maatregelen te treffen om dit risico te beheersen.

De liquiditeit (mogelijkheid tot verkoop) van de Certificaten worden onder de ongewijzigde voorwaarden reeds beperkt door de mogelijkheid van het Fonds om de Certificaten met een vertraging in te kopen. Het Fonds heeft maximaal drie maanden de tijd om inkooporders tot een tegenwaarde van EUR 100.000 te verwerken. Voor grotere inkooporders heeft het Fonds, afhankelijk van de omvang, oplopend tot maximaal één jaar de tijd om de orders te verwerken. Daarnaast wordt ontmoedigd om binnen drie jaar van aanschaf van de Certificaten de Certificaten ter inkoop aan te bieden door de hogere uitstapkosten welke het Fonds in rekening brengt. Deze kosten komen ten goede aan het Fonds en daarmee aan de zittende Certificaathouders.

Aan deze bestaande liquiditeitsbeperking van de Certificaten en Deelcertificaten wordt onder de gewijzigde voorwaarden de volgende maatregel toegevoegd.

Het aantal door het Fonds in te kopen Certificaten wordt jaarlijks beperkt tot (per saldo) 5% van de uitstaande Certificaten. Het maximaal in te kopen aantal Certificaten wordt vastgesteld op basis van het totaal aantal uitstaande Certificaten aan het begin van ieder (boek)jaar<sup>1</sup>. Er kan een groter aantal Certificaten worden ingekocht indien naar het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Fonds daardoor niet in gevaar komt.

Indien op grond van deze aanvullende maatregel in enig jaar niet alle inkooporders kunnen worden verwerkt, dan zal het Fonds als volgt gecontroleerd worden geliquideerd:

- het maximaal aantal in te kopen Certificaten wordt gesteld op vijf procent (5%) van het aantal uitstaande Certificaten per het einde van het laatste boekjaar waarin aan alle inkoop verzoeken kon worden voldaan;
- alle orders, onafhankelijk van de omvang, worden pro-rata uitgevoerd; en
- het deel van de orders dat niet in een (boek)jaar kan worden uitgevoerd, wordt telkens naar het volgende jaar doorgeschoven en uitgevoerd (voor zover het jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten niet wordt overschreden).

De gecontroleerde liquidatie eindigt:

- op het moment waarop (weer) aan alle inkooporders binnen de gestelde termijnen kan worden voldaan; of

---

<sup>1</sup> Na de wijzigingen als beschreven in deze toelichting zal het maximaal aantal in te kopen Certificaten worden vastgesteld op 5% van het totaal uitstaande aantal Certificaten en Deelcertificaten per het moment waarop deze wijzigingen in werking treden.

---

## Aankondiging wijzigingen van de Fondsvoorwaarden van **SynVest German RealEstate Fund N.V.**

---

- het Fonds geheel is geliquideerd.

De doelstelling van deze wijziging is om de liquiditeitsrisico's van het Fonds en de Certificaathouders als collectief te beperken. De wijziging heeft echter tot gevolg dat rechten van de individuele Certificaathouders worden beperkt. Voor de individuele Certificaathouder kan deze wijziging betekenen dat hij/zij gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan 10 jaar, niet (volledig) kan uittreden op het moment waarop hij of zij dat wenst. Een Certificaathouder dient er derhalve rekening mee te houden dat als gevolg van deze wijzigingen de Certificaten langer moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien.

### **2. Liquiditeitsreserve**

Het Fonds houdt een liquiditeitsreserve aan om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-)verplichtingen. Wanneer het Fonds per saldo Certificaten inkoopt, zal daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend zodat de Certificaten tijdig kunnen worden ingekocht zonder de noodzaak vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Het Fonds heeft zodoende meer tijd om vastgoedbeleggingen tegen de best mogelijke verkoopprijs te verkopen om tijdig aan de inkoopverplichtingen te kunnen voldoen.

Bij het bepalen van de minimale omvang van de liquiditeitsreserve moet de Beheerder een afweging maken tussen enerzijds het beperken van het liquiditeitsrisico en anderzijds de druk op het rendement als gevolg van het niet volledig beleggen van het fondsvermogen in vastgoed. Aan het aanhouden van een liquiditeitsreserve zijn derhalve opportuiniteitskosten verbonden.

Onder de huidige voorwaarden wordt een vast percentage van tien procent (10%) van het eigen vermogen van het Fonds aangehouden. Dit vaste percentage wordt onder de gewijzigde voorwaarden verlaagd naar vijf procent (5%) van het fondsvermogen. Daarnaast houdt het Fonds een aanvullende liquiditeitsreserve aan welke afhankelijk is van de uitkomsten van ieder kwartaal door de Beheerder uitgevoerde liquiditeitsprognoses en stresstests. Aan de hand van liquiditeitsprognoses wordt door de Beheerder bepaald hoeveel liquide middelen onder normale omstandigheden noodzakelijk zijn. Aan de hand van stresstest wordt bepaald hoeveel extra liquide middelen aangehouden moeten worden om ook in uitzonderlijke omstandigheden over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken.

### **3. Financieringsbeleid**

Onder de huidige voorwaarden is bij het financieringsbeleid aangegeven dat vreemd vermogen in de vorm van met Grondschuld verzekerde geldleningen worden aangegaan bij kredietinstellingen. Onder de gewijzigde Fondsvoorwaarden kan vreemd vermogen eveneens worden aangetrokken middels de uitgifte van obligaties. Met de mogelijkheid om obligaties uit te geven, heeft de Beheerder meer keuze uit verschillende financieringsvormen om de vastgoedbeleggingen optimaal te kunnen financieren. Het Fonds is daardoor minder gebonden aan de kredietinstellingen. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de maximale financiering met vreemd vermogen, zijnde zeventig procent (70%), niet wordt gewijzigd.

### **4. Variabele vergoeding**

De Beheerovereenkomst (welke onderdeel uitmaakt van de Fondsvoorwaarden) wordt gewijzigd zodat de Beheerder recht heeft een variabele vergoeding (Winstbonus) wanneer het Fondsrendement meer bedraagt dan 6%. De Beheerovereenkomst wordt als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 1.3 worden de volgende definities toegevoegd:

---

## Aankondiging wijzigingen van de Fondsvoorwaarden van SynVest German RealEstate Fund N.V.

---

“**Fondsrendement**”: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in het Prospectus; en  
“**Intrinsiek Waarde**”: heeft de betekenis die daaraan is toegekend in het Prospectus.

- Artikel 5.2 komt als volgt te luiden: “In geval de het Fondsrendement gedurende het boekjaar voor aftrek van de op grond van dit lid te bepalen variabele vergoeding, hoger zal zijn dan 6% zal de Beheerder gerechtigd zijn een variabele vergoeding aan de Vennootschap in rekening te brengen ter grootte van een vijfde (1/5) van dit meerdere.”

### **5. Splitsing Certificaten**

De Administratievoorwaarden (welke onderdeel uitmaakt van de Fondsvoorwaarden) worden gewijzigd. Het aantal Certificaten dat per Aandeel wordt toegekend, thans honderd (100), wordt verlaagd naar één (1) Certificaat per Aandeel. De nominale waarde per Certificaat, thans een bedrag gelijk aan honderd (100) Aandelen wordt verlaagd naar een bedrag gelijk aan één (1) Aandeel. Als gevolg voor de wijziging wordt de nominale waarde van de uitstaande Certificaten met een factor honderd (100) wordt verminderd.

Het gevolg voor de Certificaathouders is dat het aantal gehouden Certificaten en/of Deelcertificaten met een factor 100 wordt vermenigvuldigd en dat de waarde van het Certificaat door een factor 100 wordt gedeeld. Per saldo heeft dit geen invloed op de waarde van het totaal door de Certificaathouder gehouden Certificaten.

De Administratievoorwaarden worden als volgt gewijzigd:

- Artikel 2.1 komt als volgt te luiden: “Het Administratiekantoor kent tegenover één (1) Aandelen die het in administratie verkrijgt één Certificaat toe, dat daarmee correspondeert.”
- Artikel 2.3 komt als volgt te luiden: “Het nominale bedrag van één (1) Certificaat is gelijk aan het nominale bedrag van één (1) Aandeel waarmee zij correspondeert.”
- Artikel 5.4 komt als volgt te luiden: “Voor het bedrag dat door of namens het Administratiekantoor is ontvangen van Certificaathouders ten behoeve van een verwerving van Certificaten en/of Deelcertificaten, geeft de Vennootschap aan het Administratiekantoor een zodanig aantal Aandelen uit, als overeenkomt met dat bedrag, gedeeld door de Verkrijgingsprijs die geldt op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opdracht is ontvangen, naar beneden afgerond tot het dichtstbijzijnde ronde aantal. In onmiddellijke samenhang daarmee kent het Administratiekantoor zoveel Certificaten toe als correspondeert met het aantal uitgegeven Aandelen. Het verschil tussen het bedrag van de ontvangen storting en de Verkrijgingsprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende Certificaten en/of Deelcertificaten, wordt door de Vennootschap teruggestort op de rekening waarvan het bedrag afkomstig is.”