

**SYNVEST**

Beleggen

**PROSPECTUS**  
NEDERLANDS VASTGOED

**SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND**



**NEDERLANDSVASTGOED.NL**

SYNVEST FUND MANAGEMENT IS ALS BEHEERDER INGESCHREVEN IN HET REGISTER VAN DE AFM

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

**Heeft u nog vragen?**

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

## Inhoudsopgave

# Prospectus

## SynVest Dutch 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

Versie 2020

Update 2021

# 1 Belangrijke informatie

De in dit Prospectus met een hoofdletter geschreven termen hebben de betekenis die daaraan in hoofdstuk 2 is toegekend.

## 1.1 Waarschuwing

Het Fonds richt zich tot professionele en non-professionele beleggers die zelf in staat zijn om de verdiensten en risico's van een investering in het Fonds in te schatten. Beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Fonds financiële risico's met zich brengt. Het is daarom van belang kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus om een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's. De waarde van de Certificaten kan fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder bijzondere omstandigheden volledig verloren gaat. Wanneer een belegger onzeker is of een belegging in het Fonds passend is voor zijn of haar financiële situatie dan wordt aangeraden een adviseur te raadplegen voordat een beslissing wordt genomen om al dan niet in het Fonds te beleggen.

## 1.2 Prospectus, 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 EBI opgesteld. In het EBI zijn de essentiële gegevens over het Fonds samengevat. De EBI is gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

## 1.3 Door derden over SynVest Dutch 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 de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

# 2 Definities

## Aandelen

Gewone aandelen in het kapitaal van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.;

## Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen;

## AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten;

## Beheerder

SynVest Fund Management B.V.;

## Beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat SynVest

Fund Management B.V. optreedt als beheerder van de Fonds en waarin de voorwaarden voor het beheer zijn vastgelegd;

**Bewaarder**

CSC Depositary B.V.;

**Certificaathouder**

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

**Certificaat**

Een door het Administratiekantoor toegekend recht dat correspondeert met één Aandeel en recht geeft de inkomsten uit dat onderliggend Aandeel; waarin in dit Prospectus wordt gerefereerd aan een Certificaat, tenzij in de betreffende tekst wordt aangegeven of blijkt dat een geheel Certificaat wordt bedoeld, dan wordt hieronder mede verstaan een Deelcertificaat;

**Cut-Off Time**

Het tijdstip waarop maandelijks een verzoek tot uitgifte en inkoop van Certificaten uiterlijk kan worden ingelegd, zijnde 24:00 van de laatste dag van de betreffende kalendermaand;

**Deelcertificaat**

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

**EBI**

Essentiële Beleggers Informatie document;

**EUR**

Euro;

**FATCA**

De Foreign Account Tax Compliance Act van de Verenigde Staten van Amerika.

**Fonds**

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

**Fondsrendement**

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

**Fondsvermogen**

Het totaal van de bezittingen en schulden van het Fonds;

**Fondsvoorwaarden**

Het geheel van de Beheerovereenkomst, de Bewaarovereenkomst, de administratievoorwaarden, de statuten van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V., SynVest Dutch RealEstate Fund I, II III B.V. en die van het Administratiekantoor, het Prospectus zoals deze van tijd tot tijd luiden;

**Handelsdag**

De eerste dag van de betreffende kalendermaand;

**Handelskoers**

De koers van een (geheel) 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;

**Kifid**

Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;

**Portal**

Een afgezonderd deel van de Website welke alleen voor een afzonderlijke Participant en de Beheerder toegankelijk is en waarop persoonlijke communicatie tussen de Beheerder en de Participant inzake het Fonds kan plaatsvinden;

**Prospectus**

Het prospectus van het Fonds, zoals deze van tijd tot tijd luidt.; SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. de (nog op te richten) besloten vennootschappen met de naam SynVest Dutch RealEstate - gevolgd door een opeenvolgende Romeinse cijfers (I, II, III IV....etc.) - waarvan alle aandelen in bezit zijn van SynVest RealEstate Fund N.V. en welke (gezamenlijk) ten doel hebben de vastgoedportefeuille inclusief leningen van het Fonds te houden. Van deze vennootschappen is op dit moment opgericht SynVest Dutch RealEstate I B.V.;

## Website

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

## Wet Vpb

Wet op de vennootschapsbelasting 1969;

## Wft

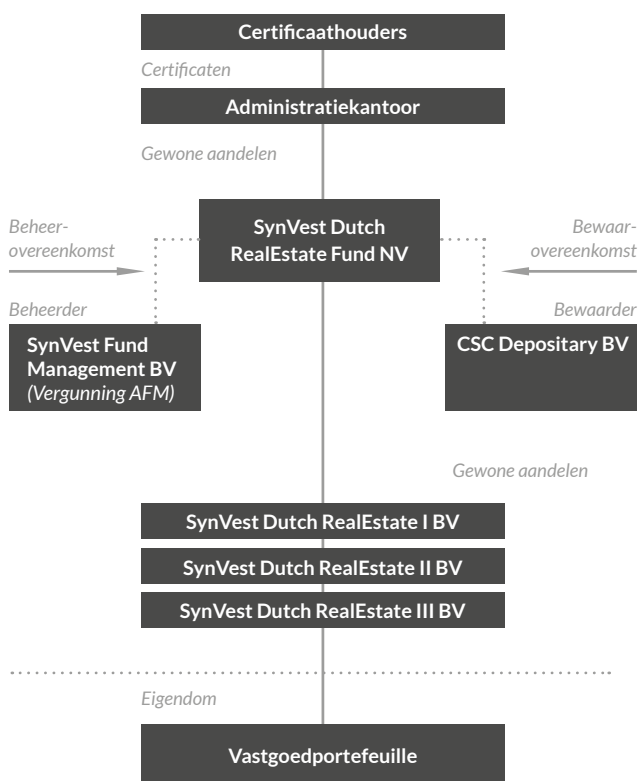
Wet op het financieel toezicht.

## 3 Structuur

### 3.1 Algemeen

Het Fonds bestaat uit een groepsstructuur waar SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. aan het hoofd staat. De vastgoedportefeuille wordt in eigendom verworven door één of meer 100% dochtervennootschappen van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.: SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. etc. De vastgoedtransacties vinden plaats op het niveau van deze dochtervennootschappen welke het vastgoed verwerven met leningen van kredietinstellingen en kapitaal van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. Het is tevens mogelijk dat vastgoed wordt verworven doordat SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. aandelen koopt in een vennootschap waarin reeds vastgoedobjecten aanwezig zijn.

#### Schematisch overzicht structuur



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

1. SynVest Fund Management B.V. (Beheerder);
2. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.;
3. SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) 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 doorlopend Certificaten verkoopt en ten laste van de activa inkoop. De inkoop van Certificaten is beperkt tot jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen. De voorwaarden waaronder Certificaten worden in- en verkocht zijn omschreven in paragraaf 10.2.2. De Handelskoers van de Certificaten 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 van het beleggingsbeleid van het Fonds;*
- *het conform het beleggingsbeleid beleggen van de middelen die tot het Fondsvermogen behoren;*
- *het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds;*
- *het instellen en uitvoeren van risico- en liquiditeitsbeheerssystemen;*
- *het vaststellen van de Intrinsieke Waarde op de wijze als is bepaald in hoofdstuk 7 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](http://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 German RealEstate Fund N.V.; en*
- *SynVest Beleggingsfondsen N.V.*

### *3.2.6 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 Dutch RealEstate Fund N.V.**

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

### *3.3.1 Algemene gegevens entiteit*

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam. Oprichting heeft bij notariële akte plaatsgevonden op 13 december 2019, met een initieel maatschappelijk kapitaal van EUR 225.000. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76661016.

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. heeft ten doel het beleggen van vermogen en het deelnemen in, het financieren en besturen van vennootschappen en andere entiteiten met een overeenkomstig doel die met haar verbonden zijn alles op een wijze die zich verdraagt met het fiscale regime voor beleggingsinstellingen in de zin van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, alles met dien verstande dat het vermogen van de vennootschap zodanig belegd wordt dat de risico's daarvan worden gespreid teneinde de aandeelhouders van de vennootschap in de opbrengst te doen delen.

Het maatschappelijk kapitaal is thans verdeeld in tweehonderdvierentwintigduizend negenhonderdachtentachtig (224.988) gewone aandelen en twaalf (12) cumulatief preferente prioriteitsaandelen. De nominale waarde van zowel de gewone als de prioriteitsaandelen bedraagt EUR 1. De cumulatief preferente prioriteitsaandelen geven recht op 7% cumulatief preferent dividend (over de nominale waarde).

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

1. Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (alle gewone aandelen);
2. Panhuysen Management B.V. (zes (6) cumulatief preferente prioriteitsaandelen); en
3. VG Capital B.V. (zes (6) cumulatief preferente prioriteitsaandelen).

### 3.3.2 Bestuur

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

### 3.4 SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.

SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. verwerven de vastgoedbeleggingen. De vastgoedbeleggingen worden gefinancierd met:

- door SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. gestort kapitaal;
- hypothecaire geldleningen aangegaan bij kredietinstellingen; en/of
- met hypotheek verzekerde obligaties.

Teneinde de groeiende portefeuille optimaal te structureren, zullen te zijner tijd meer vennootschappen (SynVest Dutch RealEstate II, III en IV etc. B.V.) op dit niveau worden opgericht. Deze vennootschappen zullen onder gelijke voorwaarden dezelfde activiteiten ontplooiën als SynVest Dutch RealEstate I B.V. Wanneer in het Prospectus wordt gerefereerd aan SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. wordt mede aan deze nog op te richten vennootschappen gerefereerd.

#### 3.4.1 Algemene gegevens betreffende de rechtspersoon

SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. zijn besloten vennootschappen, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam. Het aandelenkapitaal bestaat uit honderd (100) gewone aandelen kapitaal van elk EUR 0,01 nominaal. Op dit moment is SynVest Dutch RealEstate I B.V. opgericht. SynVest Dutch RealEstate I B.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76661016. Oprichting heeft bij notariële akte plaatsgevonden op 13 december 2019.

#### 3.4.2 Bestuur

Het statutair bestuur van SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. wordt gevoerd door SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

#### 3.4.3 Aandeelhouder

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. houdt alle aandelen in het kapitaal van SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... 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 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 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 gebeurt in overeenstemming met de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden;*
- *te verzorgen dat de Intrinsieke Waarde van de Certificaten wordt*

*berekend overeenkomstig de relevante wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden;*

- *zich ervan te vergewissen dat de beleggingsresultaten overeenkomstig de Fondsvoorwaarden worden besteed; en*
- *zich ervan te vergewissen dat bij transacties met betrekking tot de activa van het Fonds de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijnen wordt overgemaakt aan het Fonds.*

De Bewaarder mag zijn taken niet zonder toestemming van de Beheerder uitbesteden.

### **3.7 Kenmerken certificaten**

#### *3.7.1 Certificaten*

Beleggers participeren in het Fonds door middel van certificaten van aandelen. Certificaathouders zullen door storting van (chartaal) geld Certificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren. Een (geheel) Certificaat heeft een nominale waarde van EUR 10,- en correspondeert met één (1) Aandeel van nominaal EUR 10,-. Ieder Aandeel en daarmee ieder Certificaat geeft recht op een evenredig aandeel in het vermogen van het Fonds. Het verschil tussen de Handelskoers en de nominale waarde van de Certificaten wordt als agio in de (geconsolideerde) jaarrekening van het Fonds verantwoord.

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 (geheel) Certificaat één (1) 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 toegekend indien de koopprijs niet binnen de op het deelname formulier gestelde termijn op de bankrekening van het Administratiekantoor is gestort. Het Fonds kent geen maximale omvang. De Beheerder kan de toekenning van Certificaten bijvoorbeeld om redenen van beheersbaarheid staken, indien 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 opbrengst 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 additionele opbrengsten uit de waardegroei van het vastgoed. Het beheer van het vastgoed is derhalve gericht op maximalisatie van het exploitatieresultaat met het oog op additionele opbrengsten die worden behaald met de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Winstoptimalisatie met beperking van risico's wordt nagestreefd door middel van:

- een selectief aankoopbeleid;
- een evenwichtige en gespreide samenstelling van de vastgoedportefeuille;
- een zorgvuldig en prudent financieringsbeleid;

- actief en professioneel vastgoedbeheer;
- het aanhouden van een liquiditeitsreserve; en
- een lage kostenstructuur.

## 4.2 Beleggingsbeleid

De Beheerder stelt binnen de grenzen van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring het Beleggingsbeleid vast en voert zijn bevoegdheden binnen de kaders van het Beleggingsbeleid uit.

### 4.2.1 Aankoopbeleid

De vastgoedportefeuille is samengesteld uit Nederlands commercieel en residentieel vastgoed met zowel een geografische als functionele spreiding. De gevolgen van een eventuele economische achteruitgang van een bepaalde regio of economische sector worden zodoende beperkt. Er wordt belegd in winkels, kantoren, bedrijfsruimten en (zorg)woningen.

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

Criteria zijn met name:

- locatie van het vastgoed;
- kwaliteit en leeftijd van het vastgoed;
- gebruiksmogelijkheid;
- looptijd huurovereenkomst;
- goedheid huurder(s); en
- risicobeperking en -spreiding.

Afhankelijk van het soort vastgoed varieert het gewicht dat wordt toegekend aan elk van deze criteria. In het ene geval wordt meer op de uitstraling van het vastgoed en de locatie gelet, terwijl in een ander geval de kwaliteit van de huurder doorslaggevend is. De combinatie van bovengenoemde criteria leidt tot een degelijke en een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille welke ook in economisch mindere tijden stand zou moeten houden.

Ten aanzien van de rendementsverwachting van het vastgoed hanteert het Fonds een bruto aanvangsrendement (huurinkomsten / aankoopprijs v.o.n.) van 8% - 10% als uitgangspunt. Dit is echter geen restrictie. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, het soort vastgoed en de locatie, zal dit uitgangspunt worden aangepast. Daarbij speelt de concurrentie in de markt een belangrijke rol. Een te hoge aankoopprijs kan soms aanleiding zijn om een anderszins geschikt beleggingsobject niet aan te kopen.

De risicobeheersing komt tot uiting in de verhouding tussen de diverse soorten vastgoed in de vastgoedportefeuille (zie paragraaf 4.2.2), de geografische spreiding, het onderzoek naar de huurder(s) en de relatief beperkte omvang van de individuele vastgoedbeleggingen in verhouding tot de vastgoedportefeuille.

Op termijn is het verkoopbeleid van groot belang voor het optimaliseren van het resultaat van het Fonds. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan het te realiseren resultaat bij de verkoop, de allocatie van het vastgoed binnen de vastgoedportefeuille en het beperken van risico's.

#### 4.2.2 Samenstelling vastgoedportefeuille

Het totaal te behalen resultaat en een effectieve beheersing van de risico's zijn de belangrijkste factoren bij het samenstellen van de vastgoedportefeuille. Teneinde een vastgoedportefeuille samen te stellen welke zich kenmerkt door hoge opbrengsten en een laag risicoprofiel, wordt een optimale spreiding nagestreefd van zowel de functie als de locatie van het vastgoed.

De Beheerder bepaalt continu de optimale verhouding in de vastgoedportefeuille tussen de verschillende soorten vastgoed aan de hand van de ontwikkelingen in de markt. De vastgoedportefeuille bestaat uit:

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

De vastgoedportefeuille zal bestaan uit vastgoed verspreid over heel Nederland. Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u graag naar de Website.

De individuele vastgoedobjecten hebben een relatief beperkte omvang. In eerste instantie zal de waarde per object tussen de EUR 1 miljoen en EUR 10 miljoen bedragen. Wanneer de portefeuille een omvang heeft bereikt van meer dan EUR 100 miljoen, wordt de richtlijn dat de aankoopprijs van een individueel object niet meer bedraagt dan 10% van de vastgoedportefeuille. Op deze wijze wordt het vermogen geïnvesteerd in meerdere objecten, op verschillende locaties en met een grote diversiteit aan huurders.

#### 4.2.3 Vastgoedbeheer

Het 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 dagelijkse operationele vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door een of meer professionele vastgoedbeheerders. Onder de activiteiten van het vastgoedbeheer vallen onder meer de volgende activiteiten:

- *innen van de huur;*
- *voeren van de boekhouding;*
- *afsluiten van de huurcontracten;*
- *voorkomen van leegstand;*
- *onderhouden van het contact met de huurders;*
- *opstellen en uitvoeren van onderhouds- en reparatieplannen.*

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

#### 4.3 Financieringsbeleid, recht van hypotheek

Het te verwachten rendement wordt vergroot door de vastgoedvastgoedportefeuille naast de opbrengst van de uitgifte van Certificaten te financieren met vreemd vermogen in de vorm hypothecaire geld- en/of obligatieleningen. Omdat de financiering met vreemd vermogen zowel het positieve als het negatieve rendement op het Fondsvermogen vergroot, wordt financiering met vreemd vermogen ook wel hefboomfinanciering genoemd. De omvang van de hefboomfinanciering is afhankelijk van onder meer de volgende factoren:

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

De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis de optimale omvang van de hefboomfinanciering aan de hand van de bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent. De maximaal te gebruiken hefboomfinanciering bedraagt 60% van

de fiscale boekwaarde van de (individuele) vastgoedbeleggingen. De fiscale boekwaarde is de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging en verminderd met eventuele afschrijvingen.

De Beheerder streeft door middel van actief beleid naar optimalisatie van de financieringsstructuur, onder meer door gebruik te maken van geldleningen met rentevaste perioden. Het is mogelijk dat de Beheerder rentederivaten gebruikt om de rente voor een langere periode vast te zetten. Over het algemeen zullen de leningen aflossingsvrij zijn. Dit is echter geen voorwaarde om een lening aan te gaan. Aflossing kan ook bij aflossingsvrije leningen verplicht zijn indien de waarde van de vastgoedbelegging onder een bepaalde vastgelegde waarde daalt. Aflossingen hebben een drukkend effect op de liquiditeit van het Fonds. Alle geldleningen worden aangetrokken in EUR. Er bestaan derhalve geen valutarisico's.

De geld- en/of obligatieleningen worden aangegaan bij kredietinstellingen respectievelijk beleggers. Ten behoeve van deze leningen wordt een recht van hypotheek gevestigd op de betreffende vastgoedbelegging. Hiermee verkrijgt de financierende kredietinstelling en/of verkrijgen de obligatiehouders meer zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. Het recht van hypotheek geeft de houder van dat recht, het recht de vastgoedbelegging waarop het hypothecair recht rust, openbaar te verkopen als het Fonds haar verplichtingen onder de betreffende lening niet nakomt. Het recht van hypotheek geeft voorts voorrang bij het vorderen van schulden. Uit de verkoopopbrengst worden eerst de schulden die verband houden met de met hypotheek verzekerde lening betaald. Daarna volgen de andere schuldeisers. Aan de Certificaathouders komt het bedrag toe dat resteert nadat alle schuldeisers zijn betaald.

#### **4.4 Beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve**

Het Fonds is een 'open-end' beleggingsinstelling, hetgeen inhoudt dat het Fonds op verzoek van de Certificaathouder Certificaten inkoop. Het Fonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het Fonds koopt jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen. De inkoopregeling is omschreven in paragraaf 10.2.2.

Naast de inkoopverplichting heeft het Fonds andere verplichtingen welke beslag (kunnen) leggen op de liquide middelen van het Fonds. De liquiditeitsvoorziening aan de Certificaathouders en de overige verplichtingen van het Fonds vergen een zorgvuldige beheersing van de daarmee gepaard gaande liquiditeitsrisico's. In deze paragraaf worden deze risico's en de wijze waarop de risico's door de Beheerder worden beheerst, uiteengezet.

In het geval waarin aan het Fonds meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan het Fonds verkoopt, zal per saldo liquiditeit van Fondsvermogen moeten worden aangewend voor het verwerken van de inkooporders. Indien de middelen van het Fonds volledig belegd zouden zijn in vastgoed, brengt dit met zich mee dat vastgoedbeleggingen moeten worden verkocht. Het verkrijgen van de best mogelijke verkoopprijs van een vastgoedbelegging kan echter enige tijd duren. Als een vastgoedbelegging op korte termijn moet worden verkocht, is het mogelijk dat niet de beste verkoopprijs kan worden verkregen. Een onbeperkte liquiditeit van de Certificaten leidt tot een liquiditeitsverschil tussen de inkoopverplichting enerzijds en de vastgoedbeleggingen anderzijds. Dit liquiditeitsverschil vormt een risico voor het Fonds en de Certificaathouders.

Teneinde het liquiditeitsrisico te beperken heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen. Ten eerste wordt de door het Fonds aan de Certificaathouders geboden liquiditeit beperkt. Ten tweede wordt een liquiditeitsreserve aangehouden.

#### *Beperking liquiditeit certificaten*

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

- 1 het Fonds koopt jaarlijks (per saldo) maximaal vijf procent (5%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht); en
- 2 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 tijd om de orders te verwerken.

Voor de inkoopregeling en de daaraan verbonden termijnen wordt verwezen naar paragraaf 10.2.2.

### *Liquiditeitsreserve*

Het Fonds houdt een liquiditeitsreserve aan om aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-) verplichtingen. Wanneer het Fonds per saldo Certificaten inkoopt kan 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.

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. Het Fonds houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van twee en een half procent (2,5%) 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 de liquiditeitsprognoses wordt door de Beheerder bepaald hoeveel liquide middelen onder normale omstandigheden noodzakelijk zijn. Aan de hand van de stresstests wordt berekend hoeveel liquide middelen er onder stress scenario's noodzakelijk zijn. Op basis hiervan wordt vastgesteld welke omvang de liquiditeitsreserve dient te hebben om aan de (inkoop-) verplichtingen te kunnen voldoen. De liquide middelen van de liquiditeitsreserve worden aangehouden in de vorm van tegoeden en (hoogrentende) depots bij bekende Nederlandse financiële instellingen als ook in effecten en rechten van deelneming in (al dan niet door de Beheerder beheerde) beleggingsinstellingen met een laag risicoprofiel en een hoge liquiditeit. Het is eveneens mogelijk dat de liquiditeitsreserve mede wordt gevormd door stand-by faciliteiten of onvoorwaardelijke garanties, verstrekt door een financiële instelling.

### **4.5 Behaalde rendementen**

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

Het risicoprofiel wordt benaderd middels een berekening van de volatiliteit. De volatiliteit geeft de mate van beweeglijkheid

aan van het in het verleden behaalde Fondsrendement. De volatiliteit is derhalve een indicatie van het risicoprofiel gebaseerd op historische rendementsgegevens. In dit kader wordt er aan herinnerd dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst.

## **5 Kosten**

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

### **5.1 Aankoopkosten**

#### *5.1.1 Overdrachtsbelasting*

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is het Fonds overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 2% voor woningen en 6% voor overige onroerende zaken. De overdrachtsbelasting wordt direct door het Fonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

#### *5.1.2 Omzetbelasting (btw)*

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

In dit verband zal het Fonds (met de verkoper) per aankoop vaststellen of een optie voor belaste levering wenselijk c.q. mogelijk is. Het Fonds zal in dit verband de optimale fiscale vormgeving van de benodigde overdrachten kiezen.

De omzetbelasting (indien van toepassing) wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte

voorbelaasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd wordt als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

#### 5.1.3 Makelaarscourtage

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

#### 5.1.4 Juridisch, technisch en financieel onderzoek (due diligence)

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

#### 5.1.5 Taxatiekosten

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

#### 5.1.6 Notariskosten en kosten kadaster

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

## 5.2 Verkoopkosten

#### 5.2.1 Makelaarscourtage

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

#### 5.3.2 Rentelasten en premies

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen aangetrokken bij kredietinstellingen zoals beschreven in paragraaf 4.3. 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 4,0% van de uitgegeven Certificaten. Deze provisie wordt onder meer door de Beheerder aangewend om de marketing kosten van het Fonds te bekostigen. Het Fonds heeft derhalve, naast de fundingprovisie, geen marketing kosten. Deze fundingprovisie wordt direct ten laste van het eigen vermogen gebracht, als emissiekosten.

## 5.4 Exploitatiekosten

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

Onderhoud gebouwen	4,50%
Onroerendezaakbelasting	0,20%
Verzekeringspremies	0,50%
Vastgoedbeheerkosten	4,00%
<b>Totaal</b>	<b>9,20%</b>

De posten 'onderhoud gebouwen', 'onroerendezaakbelasting' en 'verzekeringspremies' zijn geprognosticeerde kosten. De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin

variëren. De kosten worden direct door de betreffende partijen in rekening gebracht.

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

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

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

### 5.5.1 Oprichtingskosten

Ter zake van de oprichting van het Fonds brengt de Beheerder eenmalig EUR 150.000 in rekening. De Oprichtingskosten worden ten laste van het resultaat afgeschreven over een periode van tien jaar.

### 5.5.2 Beheer- en assetmanagementvergoeding

De beheervergoeding die de Beheerder ter zake van het fondsbeheer aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,25% van het balanstotaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde. De assetmanagentvergoeding die de Beheerder ter zake van het beheer van de vastgoedportefeuille aan het Fonds in rekening brengt bedraagt 0,70% van het balanstotaal vastgesteld op basis van de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de Intrinsieke Waarde. De beheer- en assetmanagentvergoeding tezamen bedragen in totaal 0,95%.

De beheer- en assetmanagementvergoeding wordt maandelijks op 1/12 van de genoemde percentages berekend en aan het Fonds in rekening gebracht.

In geval van ontslag heeft de Beheerder recht op een vergoeding van ten hoogste éénmaal de gemiddelde vergoeding over de afgelopen drie jaren.

De beheer- en assetmanagementvergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

### 5.5.3 Winstbonus

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

### 5.5.4 Bewaarloon

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

### 5.5.5 Beloning bestuurders stichting

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

### 5.5.6 Algemene fondskosten

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

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

## 5.6 Som van de kosten

Omdat de in dit hoofdstuk omschreven kosten op basis van verschillende (variërende) grondslagen worden berekend, is het niet mogelijk een opgave van de totale som van de kosten te verstrekken. In de lopende kostenfactor die wordt omschreven in paragraaf 5.7 zal de daadwerkelijke kostendruk basis van historische gegevens worden gepubliceerd.

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

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

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

### 5.7 Lopende kostenfactor

In de factsheet wordt een actuele lopende kosten factor gepresenteerd op grond van historische cijfers waaruit duidelijk de totale kostendruk van het Fonds blijkt. De lopende kostenfactor wordt naast de factsheet opgenomen in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van het Fonds. De lopende kostenfactor is het niveau van de kosten gerelateerd aan de gemiddelde Intrinsieke Waarde. De kosten die worden gehanteerd bij het bepalen van de lopende kostenfactor zijn de kosten die volgen uit de waarderingsgrondslagen voor het vaststellen van de Intrinsieke Waarde (zie hoofdstuk 7). De factsheet, jaarrekeningen en halfjaarcijfers zijn te vinden op de website onder “downloads”.

## 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*
- *de fiscale regelingen die van toepassing zijn ter zake van*

*de (verplichte) uitdelingen van winst door een fiscale beleggingsinstelling.*

De dividenduitkeringen kunnen 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.

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

### 6.1 Automatische aanwending dividenduitkeringen voor herbelegging

Dividenduitkeringen worden automatisch herbelegd in het Fonds. De Certificaathouder kan een verzoek indienen om de dividenden in contanten uit te betalen.

### 6.2 Publicatie betaalbaarstelling

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

### 6.3 Prioriteits aandelen

Conform de statuten wordt op de 7% cumulatief preferente prioriteits aandelen welke zijn geplaatst bij Panhuyzen Management B.V. en VG Capital B.V., onder aftrek van het gewone dividend, zeven procent (7%) van de nominale waarde van deze aandelen. In totaal wordt zodoende jaarlijks EUR 0,84 op de prioriteits aandelen 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.

## 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 per (geheel) Certificaat vermeerderd 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.

#### *7.1.2 Vastgoedbeleggingen*

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde vermeerderd met de nog af te schrijven aankoopkosten. Aankoopkosten worden gedurende 10 jaar afgeschreven. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven welke leiden tot een waardevermeerdering van de belegging, worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is vóór vaststellen van de Intrinsieke Waarde.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de reële waardering van de belegging. Onder reële waarde wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, onafhankelijke partijen die een transactie willen doen.

Het Fonds stelt de reële waarde maandelijks vast op basis van taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op het moment van aankoop en jaarlijks (of zoveel vaker als de Directie noodzakelijk acht) getaxeerd. De taxaties worden verricht door externe taxateurs. De taxatiewaarde is het door de taxateur geschatte bedrag waarvoor de vastgoedbeleggingen per waarderingsdatum kunnen worden vervreemd op basis van marktconforme condities. Hierbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Voor de taxatie worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de

uitgaven van het onderhoud bepaald. In de perioden gelegen tussen de taxatiedata kan het Fonds de taxatiewaarde corrigeren aan gewijzigde omstandigheden in de (vastgoed)markt of de vastgoedportefeuille indien deze een andere kapitalisatiefactor of contante waarde berekening tot gevolg hebben.

#### *7.1.3 Geactiveerde kosten 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.

#### *7.1.4 Makelaarsprovisies verhuur*

Makelaarsprovisies die in rekening zijn gebracht inzake de verhuur van leegstaande ruimten worden geactiveerd en door middel van lineaire afschrijvingen over de looptijd van de desbetreffende huurovereenkomst als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

#### *7.1.5 Schulden aan kredietinstellingen*

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.

#### *7.1.6 Vorderingen*

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

#### *7.1.7 Voorzieningen*

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

#### *7.1.8 Huuropbrengsten*

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten, toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

### 7.1.9 Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

## 7.2 Waarderingsgrondslagen halfjaarcijfers en jaarrekening

De waardering van de activa en passiva 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 aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. In de halfjaarcijfers en jaarrekening worden de aankoopkosten geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs bij eerste verwerking van de vastgoedbelegging. Op de aankoopkosten wordt niet afgeschreven. De grondslagen van de waardering van de activa en passiva alsmede van de bepaling van het resultaat van de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen zijn daarmee in overeenstemming met Titel 9 van het Burgerlijkwetboek.

Op grond van Titel 9 van het Burgerlijkwetboek wordt niet afgeschreven op de aankoopkosten die bij de eerste verwerking zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs vastgoedbeleggingen. Bij de vervolgwaaardering van de vastgoedbeleggingen worden deze aankoopkosten niet langer separaat in acht genomen, maar beschouwt als onderdeel van de reële waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen zoals vastgesteld op rapportagedatum.

De maandelijks vastgestelde en op de Website gepubliceerde Intrinsieke Waarde kan als gevolg van het verschil in de waarderingsgrondslagen afwijken van het uit de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen blijvende boekwaarde. In de halfjaarcijfers en de jaarrekeningen wordt een opgaaf gedaan van dit verschil tussen de Intrinsieke Waarde en de boekwaarde per balansdatum.

### 7.3 Gevolgen verschil intrinsieke waarde en boekwaarde

Toetredende Certificaathouders betalen zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven, over het algemeen een hogere prijs voor de Certificaten dan de boekwaarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening). Het verschil tussen de Intrinsieke Waarde en de boekwaarde bestaat uit de geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen. Indien het Fonds door ongunstige omstandigheden vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen (tegen de taxatiewaarde), is een nadelig gevolg van de intrinsieke

waardebepaling dat toetredende Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten zullen ontvangen dan wat zij daarvoor betaald hebben, omdat de aankoopkosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

Uittredende Certificaathouders krijgen, zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven, in beginsel een hogere prijs voor hun Certificaten dan de boekwaarde. Het meerdere betreft de nog niet afgeschreven aankoopkosten. In economische zin worden zij vergoed voor het deel van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen waarvan zij geen profijt meer zullen trekken.

Voor zittende Certificaathouders heeft het verschil tussen de intrinsieke waarde en boekwaarde, tot gevolg dat toe- en uittredende beleggers een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de boekwaarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Certificaten de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Aankoopkosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende beleggers maar tevens door toetredende beleggers.

In het geval waarin het Fonds gedurende een langere periode wordt geconfronteerd met een onverwacht groot aantal uittredende Certificaathouders is het mogelijk dat de eerst uittredende Certificaathouder een te hoge prijs voor de verkochte Certificaten ontvangen waardoor de laatst uittredende Certificaathouders een relatief groot aandeel van de aankoopkosten voor hun rekening krijgen.

### 7.4 Opschorting vaststelling intrinsieke waarde

De Beheerder kan, overeenkomstig de Fondsvoorwaarden, de vaststelling van de Intrinsieke Waarde tijdelijk opschorten in de gevallen als hierna in paragraaf 10.2.3 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 van Certificaathouder wanneer:

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

In het geval waarin alle Certificaten zijn verkocht en er dus geen compensatie meer mogelijk is, dan kan de beheerder de betreffende partij verzoeken om het ongerechtvaardigde voordeel terug te betalen.

## **7.7 Vaststelling handelskoers**

De Handelskoers wordt maandelijks, doch indien nodig vaker, vastgesteld aan de hand van de Intrinsieke Waarde. Het beleid ten aanzien van de Handelskoers is erop gericht dat deze stabiel blijft. Teneinde de Handelskoers te kunnen stabiliseren, heeft de Beheerder de bevoegdheid de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de Intrinsieke Waarde (vermeerderd met de fundingprovisie) naar boven of beneden aan te passen.

# **8 Fiscale aspecten**

## **8.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door Certificaathouders die in Nederland woonachtig of gevestigd zijn.

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

### *Voorbehoud*

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

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

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

### *Feiten en omstandigheden*

Het Fonds 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 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 is beperkt tot het bewaren en administreren van de aandelen ten behoeve van Certificaathouders in fondsen van de Beheerder. Met andere woorden, het Administratiekantoor zal de 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 Certificaten verkrijgen van het Administratiekantoor en aldus in het Fonds investeren. Met het door de Certificaathouders bijeengebrachte kapitaal zal het Fonds via haar dochtermaatschappijen SynVest Dutch RealEstate I, II, III, etc. B.V. beleggen in Nederlands vastgoed. Het Fonds wordt beheerd door SynVest Fund Management B.V. Voor een vereenvoudigd structuuroverzicht wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van dit Prospectus.

## 8.2 Belastingheffing op het niveau van de certificaathouder

### 8.2.1 Natuurlijke personen

Bij natuurlijke personen zullen de Certificaten in het Fonds worden belast als inkomsten uit sparen en beleggen (box 3), tenzij de Certificaten 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 niet tot een ondernemingsvermogen worden gerekend. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de Certificaten niet kwalificeren als een zogenoemd aanmerkelijk belang en dat de Certificaathouder ter zake van de Certificaten geen resultaat uit overige werkzaamheden geniet.

Certificaten (die niet kwalificeren als een Lijfrentebeleggingsrecht) worden in de inkomstenbelasting in aanmerking genomen in box 3. De inkomsten uit sparen en beleggen (box 3) worden fictief gesteld op een forfaitair rendement over de grondslag sparen en beleggen, ongeacht het werkelijk behaalde rendement. Het fictieve rendement wordt belast tegen een tarief van 30%.

De grondslag waarover het rendement wordt berekend is het netto belegde 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 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 de 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 Dutch 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 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 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 in de zes (6) op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

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

Certificaten die behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen van een 'overige werkzaamheid' worden belast in box 1. Genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten met de Certificaten worden belast tegen het progressieve tarief, oplopend tot 52% (tarieven 2020). Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst of het resultaat worden gebracht en, indien nodig, worden verrekend met winsten over het voorafgaande kalenderjaar en de negen op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

Ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting van

de Certificaathouder verstrekt het Fonds ieder jaar een overzicht van de waarde van de Certificaten en de ingehouden dividendbelasting.

#### 8.2.1.4 *Dividendbelasting*

Certificaathouders kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting (15%; tarief 2020) als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van Certificaten, 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 is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

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

#### 8.2.1.6 *Schenk- en erfbelasting*

In geval van overlijden van een Certificaathouder of bij schenking van Certificaten is over de waarde in het economisch verkeer van de verkregen Certificaten erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. Het toepasselijke belastingtarief, dat varieert van 10% tot 40% (tarieven 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

in het Fonds houdt (en niet de status bezit van een fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Wet Vpb), zullen de genoten dividenden uit en gerealiseerde vermogenswinsten op de Certificaten tot de belastbare winst behoren. De winst tot en met EUR 200.000 wordt belast tegen een tarief van 16,5% en het meerdere tegen een tarief van 25% (tarieven 2020). Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst worden gebracht en, indien nodig, worden verrekend met de winst over het voorafgaande boekjaar en de negen op het verliesjaar volgende boekjaren.

Onder omstandigheden kunnen de hiervoor genoemde inkomsten vrijgesteld zijn van de heffing van vennootschapsbelasting als gevolg van toepassing van de deelnemingsvrijstelling. De deelnemingsvrijstelling 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 toepassing is, dan zullen verliezen geleden met de Certificaten 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, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Fonds op de uitkering aan de Certificaathouder 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 is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

## 8.3 Belastingheffing op het niveau van het fonds

### 8.3.1 Vennootschapsbelasting

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is onderworpen aan de vennootschapsbelasting. SynVest Dutch RealEstate I, II, III, etc. B.V. zijn niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. zijn gevoegd in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting ("Fiscale Eenheid"). De Fiscale Eenheid wordt belast alsof sprake is van één belastingplichtige. De werkzaamheden en de vermogens van SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. maken deel uit van de werkzaamheden en het vermogen van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. en transacties tussen SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. worden fiscaal in beginsel niet in aanmerking genomen.

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. voldoet aan de voorwaarden (en heeft geopteerd) om te worden aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Een fiscale beleggingsinstelling wordt belast tegen een tarief van 0%. Aan de status van fiscale beleggingsinstelling worden een aantal voorwaarden gesteld. De Beheerder heeft een vergunning op grond 2:65 Wft zodat ter zake van de eisen die worden gesteld op het niveau van de beleggers lichtere eisen gelden.

De belangrijkste voorwaarden voor de toepasselijkheid van het fiscale beleggingsinstelling regime op het Fonds zijn (samengevat):

- *De te beleggen middelen mogen slechts zijn verkregen door het aangaan van schulden op de aan het Fonds toebehorende onroerende zaken tot ten hoogste 60% van de fiscale boekwaarde van die onroerende zaken en van andere schulden tot ten hoogste 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen.*
- *De voor uitdeling beschikbare winst moet binnen 8 maanden na het verstrijken van het boekjaar ter beschikking zijn gesteld aan de Certificaathouders en dient gelijkmatig over alle Certificaten te worden verdeeld. Winst behaald met de verkoop van onroerende zaken kan in beginsel worden toegevoegd aan de herbeleggingsreserve en hoeft niet ter beschikking te worden gesteld aan de Certificaathouders en de prioriteitsaandeelhouders.*
- *De activiteiten van het Fonds mogen normaal vermogensbeheer van de te beleggen middelen niet te boven gaan.*

- *Er is geen Certificaathouder, natuurlijk persoon, die een vierde deel of meer van de uitstaande Certificaten in het Fonds houdt.*
- *Er is geen Certificaathouder, lichaam, dat, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam, meer dan 45% van de uitstaande Certificaten houdt.*

De Directie streeft ernaar dat SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. te allen tijde aan de voorwaarden die worden gesteld aan de status van fiscale beleggingsinstelling voldoet.

Onder omstandigheden kan het voorkomen dat het Fonds niet langer kan voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld aan de status van fiscale beleggingsinstelling. In dat geval wordt het Fonds vanaf het begin van het jaar waarin niet langer aan de voorwaarden wordt voldaan, betrokken in het reguliere regime. Het Fonds wordt dan belast tegen het vennootschapsbelastingtarief van 25% over de winst boven € 200.000 en 16,5% over de winst tot € 200.000 (2020). Voorafgaand aan de overgang naar het reguliere regime worden de beleggingen van het Fonds te boek gesteld op de waarde in het economische verkeer.

### 8.3.2 Dividendbelasting

Het Fonds zal in principe 15% (tarief 2019) 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.

### 8.3.3 Overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken door het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt 2% voor woningen en 6% voor overige onroerende zaken.

### 8.3.4 Omzetbelasting (btw)

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

voor de btw zijn de vier vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de btw-positie van de fiscale eenheid.

SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. kopen vastgoed aan en verhuren dit aan derden. De diensten van SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. met betrekking tot vastgoed, de verhuur daarvan daaronder begrepen, worden aangemerkt als ondernemersactiviteiten voor de omzetbelasting. SynVest Dutch RealEstate I, II, III, etc. B.V. zijn zodoende omzetbelastingplichtig.

De verhuur van onroerend goed is als hoofdregel vrijgesteld van btw. SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... 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 omzetbelastingplichtige ondernemingsactiviteiten uitoefent. Door te opteren voor belaste verhuur, kan SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. in beginsel de omzetbelasting op de toerekenbare exploitatiekosten en investeringen als voorbelasting in aftrek brengen. Een optie voor belaste verhuur is niet mogelijk als SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. onroerend goed verhuurt aan particuliere huurders c.q. huurders die niet aan de overige daartoe gestelde eisen voldoen. In dit verband houden SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. rekening met aftrekbeperkingen die voortvloeien uit verhuurverhoudingen ter zake waarvan zij niet kunnen opteren voor belaste verhuur (pro rata aftrek van voorbelasting). SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V. houden bij de vaststelling van (de hoogte van) hun pro rata aftrekrecht rekening met de fiscale eenheid.

#### **8.4 Wetswijzigingen**

In het belastingplan (2019) 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 15% respectievelijk 20,50% 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 26,25% en in 2021 naar 26,9%.

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 een Certificaathouder bij verkoop van de Certificaten minder terugkrijgt dan hij heeft ingelegd en dat in het ergste geval de inleg verloren gaat. Het is van belang dat de belegger zich, al dan niet met behulp van een financieel adviseur, een goed en gefundeerd oordeel vormt over de vraag of beleggen in vastgoed in het algemeen en in het Fonds in het bijzonder bij zijn persoonlijke financiële situatie past.

De risico's die spelen bij beleggen in vastgoed in het algemeen en in het Fonds in het bijzonder worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

### **9.1 Risico waardevermindering certificaten**

De waarde van de Certificaten is afhankelijk van de waarde van het Fondsvermogen. Deze waarde kan variëren. Tevens kan de waarde van de Certificaten aan erosie onderhevig zijn in het geval Certificaten worden ingekocht tegen een hogere waarde dan de Intrinsieke Waarde alsook ten gevolge van hogere winstuitkeringen dan het beleggingsrendement toelaat. Indien de (interim-) dividenduitkeringen hoger zijn dan het beleggingsrendement, zal de Intrinsieke Waarde van de Certificaten dalen.

### **9.2 Rendementsrisico**

Het risico bestaat dat de rendementen op de vastgoedportefeuille tegenvallen. Er is geen gegarandeerd rendement. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de Beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid. Investerings- en financieringskeuzes van de Beheerder kunnen een ander resultaat opleveren dan verwacht.

### **9.3 Hefboom- en renterisico**

De beleggingen worden deels gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van (hypothecaire) geldleningen. Hierdoor is sprake van een hefboomwerking. De gevoeligheid van de Certificaten voor positieve maar ook voor negatieve ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille neemt hierdoor toe. Wanneer de rentelasten van de leningen lager zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een

positieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval hoger. Indien de rentelasten hoger zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de Certificaathouder is in dat geval lager.

Zolang een deel van de bezittingen van het Fonds is gefinancierd met vreemd vermogen bestaat een renterisico. Indien de beleggingsopbrengst hoger is dan de betaalde rente is sprake van een positief hefboomeffect. Een rentestijging zal dit effect nadelig beïnvloeden. Indien de financieringsrente door marktomstandigheden stijgt en/of de directe en indirecte baten van de gefinancierde beleggingen dalen, kan dit omslaan in een negatief effect op het rendement. Door het voeren van een actief financieringsbeleid worden deze nadelige effecten zo veel mogelijk beperkt.

#### 9.4 Marktrisico

De waardeontwikkeling en de rentabiliteit van vastgoed is in het algemeen afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen. Het risico bestaat dat de omstandigheden op de vastgoedmarkt of de economische ontwikkelingen zullen verslechteren. De vastgoed portefeuille kan daardoor in waarde dalen. Een waardedaling van vastgoedportefeuille heeft een waardedaling van de Certificaten tot gevolg.

Onder uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt kan het zijn dat vraag naar het vastgoed sterk terugloopt. Onder deze omstandigheden behoort bijvoorbeeld de situatie waarin de beschikbaarheid van financiering afneemt. Hierdoor zullen er ofwel minder potentiële kopers zijn (omdat zij geen financiering kunnen krijgen) en de beschikbare kopers zullen alleen bereid zijn een lagere prijs te bieden (omdat zij minder of duurdere financiering kunnen krijgen). Deze omstandigheden kunnen, indien zij zich voer een langere periode voordoen ertoe leiden dat het Fonds de vastgoedbeleggingen niet tegen een redelijke prijs kan verkopen. Onder deze omstandigheden kan het voorkomen dat het Fonds gedurende een langere periode wordt verhinderd om aan een verzoeken tot inkoop van Certificaten te voldoen.

#### 9.5 Concentratierisico

Het concentratierisico is het risico dat zich kan voordoen indien het Fonds een grote concentratie van beleggingen heeft in bepaalde regio's of specifieke soorten vastgoed. Om dit risico

te beperken, vindt spreiding van investeringen plaats over verschillende regio's en soorten vastgoed.

#### 9.6 Verhuur- en leegstandrisico

Door het niet verlengen van huurcontracten of het failleren van een huurder kan tijdelijk leegstand ontstaan. Voorts is het mogelijk dat bij wederverhuur een lagere huuropbrengst wordt gerealiseerd. Dit risico wordt zoveel mogelijk beperkt door zorgvuldig onderzoek naar de solvabiliteit en continuïteit van de huurder enerzijds en spreiding van de huurders anderzijds en door het verhuren aan huurders uit verschillende sectoren.

#### 9.7 Vermogensrisico

Het Fonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in het Fondsvermogen bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid dat de waarde van de vastgoedportefeuille kan dalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de liquide middelen van het Fonds kunnen eroderen door het uitkeren van winst aan de beleggers, dan wel door het inkopen van Certificaten door het Fonds. Door erosie van het Fondsvermogen als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Certificaten kan het Fonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en/of het inkopen van Certificaten.

#### 9.8 Onderhoudskosten

Het Fonds belegt in vastgoed. Vastgoed is onderhevig aan onderhoud. Het is mogelijk dat onvoorziene onderhoudskosten het rendement drukken. Bij de aankoop van de vastgoedobjecten wordt het object zorgvuldig geïnspecteerd teneinde dit risico te beperken.

#### 9.9 Debiteurenrisico

De Beheerder heeft een actief screeningbeleid ten aanzien van de marktpartijen waarmee het Fonds handelt. Niettemin is het niet uit te sluiten dat deze partijen op enig moment niet langer aan hun verplichtingen jegens het Fonds kunnen voldoen, waardoor het rendement van het Fonds negatief kan worden beïnvloed.

#### 9.10 Liquiditeitsrisico

Onder liquiditeitsrisico wordt verstaan het risico dat het Fonds in staat is om voldoende liquide middelen beschikbaar te maken die benodigd zijn om aan alle betaalverplichtingen te kunnen voldoen, bijvoorbeeld omdat beleggingen niet binnen een bepaalde termijn tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht. Beperking van dit risico vindt plaats door



een liquiditeitsreserve aan te houden welke wordt belegd in direct opeisbare, rentedragende tegoeden. Maandelijks wordt aan de hand van liquiditeitsprognoses en stresstests ter zake van de liquiditeit beoordeeld hoe groot de omvang van de liquiditeitsreserve dient te zijn.

#### **9.11 Verhandelbaarheidsrisico certificaten**

Hoewel de Certificaten overdraagbaar zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat de feitelijke handel in Certificaten onmogelijk kan zijn of dat de Beheerder de overdracht van Certificaten aan een bepaalde belegger niet toestaat. De Certificaten kunnen voorts aan het Fonds ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om Certificaten in te kopen is echter beperkt tot vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten. Daarnaast kan hoewel het Fonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen, het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Fonds aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen.

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

#### **9.12 Inflatierisico**

De huuropbrengsten, de rentelasten en de waarde van de beleggingen zijn afhankelijk van inflatie. Nu de huuropbrengsten geïndexeerd zijn, de rente op de middellange of lange termijn gefixeerd is en vastgoed over het algemeen inflatiebestendig is, worden de effecten van inflatie in belangrijke mate geneutraliseerd.

#### **9.13 Tegenpartij- 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 Wijzigingen in (fiscale)regelgeving**

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

#### **9.15 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.

#### **9.16 Niet-verzekerbare risico's**

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

## **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 bereid is conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Certificaten te verkopen en in te kopen. Wanneer de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod, dan worden Certificaten uitgegeven of opnieuw geplaatst. Indien de vraag kleiner is dan het aanbod, dan worden Certificaten ten laste van de activa ingekocht. Het Fonds koopt jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. De in- en verkoop van Certificaten wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke en statutaire bepalingen en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

In- en verkoop van Certificaten vindt maandelijks plaats. De Handelskoers waartegen Certificaten 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.

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 Waarde die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. Prijzen worden berekend zo vaak als sprake is van in- en/of verkoop van Certificaten en worden op deze momenten tevens gepubliceerd in de op de Website opgenomen factsheet.

#### 10.2.1 Toekenning van certificaten

Deelname geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten. Toekenning van Certificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die wordt vastgesteld na de Cut-Off Time. Behoudens in het geval waarin de inkoop van Certificaten wordt opgeschort, worden Certificaten toegekend per de Handelsdag van de eerstvolgende maand. De verkrijgingsprijs is gelijk aan de alsdan geldende Handelskoers. Aan de Belegger wordt het aantal Certificaten toegekend dat voor het in het Inschrijfformulier vermelde en gestorte bedrag kan worden verkregen.

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

#### Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt:

- i. bij een eenmalige storting: EUR 2.500,-; en
- ii. bij een periodieke inleg: EUR 100,- per maand/EUR 300,- per kwartaal. Na twee (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 i. en ii. behoort tot de mogelijkheden.

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

Een opdracht tot toekenning van Certificaten wordt alleen in behandeling genomen indien, (i) via de Website het Inschrijfformulier volledig is ingevuld; en, behalve in geval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs middels

iDEAL is voldaan of (ii) het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier door het Fonds per post of e-mail is ontvangen en, behalve in geval van gratis verstrekking, de netto-verkrijgingsprijs is gestort op een bankrekening van de Stichting. Het Inschrijfformulier is te vinden op de Website. Natuurlijke personen dienen bij het Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een origineel en recent (i.e. niet ouder dan zes maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie legitimatiebewijs van degene die het Inschrijfformulier rechtsgeldig heeft ondertekend mee te sturen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen.

#### 10.2.2 Inkoop van certificaten

Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder, binnen de in dit hoofdstuk gestelde voorwaarden en grenzen, door het Fonds ingekocht. Certificaten kunnen (in beginsel) voor het eerst na verloop van drie jaar vanaf het moment dat deze door het Administratiekantoor zijn verstrekt en bij overlijden door de Certificaathouder (of de erfgenamen) ter inkoop worden aangeboden.

#### 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.

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

#### Beperkte inkoop certificaten

Ten einde de stabiliteit van het Fonds te vergroten, koopt het Fonds jaarlijks (in beginsel) maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. Het maximaal aantal in te kopen Certificaten wordt vastgesteld op basis van het totaal aantal

uitstaande Certificaten aan het begin van ieder boekjaar. In dit kader wordt onder jaarlijks ingekochte aantal Certificaten verstaan het totaal aantal Certificaten dat maandelijks per saldo (het saldo van in- en verkochte Certificaten) is ingekocht. Indien naar het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Fonds niet in gevaar komt, dan kan evenwel een groter aantal Certificaten worden ingekocht.

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

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

Deze regeling vangt aan vanaf het moment waarop niet aan de in paragraaf 10.2.2 vastgestelde termijnen kan worden voldaan. De regeling eindigt:

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

#### *Verkoopprijs en afslag*

Inkoop van Certificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van de Certificaten wordt uitgevoerd. De belegger krijgt na het uitvoeren van de inkooporder het bedrag van het opgegeven aantal in te kopen Certificaten met de alsdan geldende Handelskoers uitbetaald, verminderd met een afslag van tweeënhalve procent (2,5%).

#### *Verkoop binnen drie jaar na aankoop van certificaten*

Op verzoek van de Certificaathouder kunnen Certificaten binnen een periode van drie jaar na aankoop ter inkoop worden aangeboden. Ter zake van een inkoop binnen drie jaar wordt een verhoogde afslag in rekening gebracht. De verhoogde afslag

bedraagt, indien binnen het eerste jaar wordt verkocht, negen procent (9%), binnen het tweede jaar zeven procent (7%), en binnen het derde jaar vijf procent (5%). De doelstelling van de afslag is het dekken van de kosten en lasten welke verband houden met de aan te houden liquiditeiten en verkoopkosten van de beleggingen. De reguliere en de verhoogde afslag komen derhalve ten goede aan het Fonds. De gedurende de eerste drie jaar geldende, verhoogde afslag geldt niet voor transacties die plaatsvinden op basis van een door de Beheerder gefaciliteerd, vooraf vastgelegd beleggingsplan.

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

Een inkooporder van Certificaten wordt alleen uitgevoerd indien het daartoe bestemde transactieformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend. Het transactieformulier is te vinden op de Website. Op verzoek wordt dit formulier kosteloos toegezonden.

#### *10.2.3 Opschorting of beperking inkoop van certificaten*

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

- *het Fonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om conform de in dit hoofdstuk beschreven regelingen tot inkoop over te gaan;*
- *de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen. In de statuten van SynVest Dutch 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, daalt beneden het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal, vermeerderd met de wettelijke en statutaire reserves;*
- *de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot verlies door het Fonds van de status van fiscale beleggingsinstelling;*
- *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 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 niet onmiddellijk kan voldoen; bijvoorbeeld omdat het administratief niet mogelijk is de verzoeken ordentelijk te verwerken; en*
- *de inkoop van Certificaten niet mogelijk is wegens een verslechterde verhouding tussen de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de uitstaande leningen anderzijds waardoor het Fonds contractueel is gebonden de beschikbare liquide middelen aan te wenden om leningen af te lossen;*
- *de inkoop van Certificaten op een andere wijze dan de hierboven bedoelde gevallen leidt of kan leiden tot een situatie waarin de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en 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

Certificaten kunnen aan een andere belegger worden overgedragen. De levering van Certificaten 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 formulier rechtsgeldig heeft ondertekend.

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

Na de levering van de Certificaten ontvangt de kopende Certificaathouder een bevestiging per mail van de deelname.

Overdracht door een Certificaathouder van (een deel van) zijn Certificaten 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 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.

Het meest recente jaarverslag maakt onderdeel uit van dit Prospectus.

### 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 als bedoeld in artikel 2:65 Wft van de Beheerder;*
- *het Prospectus;*
- *het EBI;*
- *de jaarverslagen (inclusief de jaarrekening) en de halfjaarcijfers van het Fonds;*
- *de statuten van de Stichting en van de Beheerder;*
- *de Voorwaarden van Beheer en Bewaring;*
- *de Beheerovereenkomst;*
- *de Bewaarovereenkomst;*
- *eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;*
- *een factsheet met onder andere de behaalde rendementen en het huidige risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert. De factsheet wordt maandelijks bijgewerkt;*
- *eventuele (voorgenomen) wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die conform het Prospectus worden gepubliceerd op de Website;*
- *de vermelding dat de*
- *de privacy verklaring van de Beheerder; en*
- *een beschrijving van het actuele beloningsbeleid van de Beheerder.*

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

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

- *SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.;*
- *SynVest Dutch RealEstate I (II, III, IV... etc.) B.V.;*
- *het Administratiekantoor;*
- *de Beheerder; en*
- *de Bewaarder.*

## 12 Wijziging beleggingsbeleid en fondsvoorwaarden

### 12.1 Billijke behandeling certificathouders

De Beheerder maakt geen onderscheid tussen individuele Certificaathouders. Certificaathouders die in gelijke omstandigheden verkeren, worden door de Beheerder altijd gelijk behandeld. Indien voor een bepaalde groep Certificaathouders een bijzondere regeling geldt, dan wordt dat duidelijk in dit Prospectus omschreven. De Beheerder maakt bij ieder besluit een afweging of de gevolgen van dat besluit niet onbillijk zijn ten opzichte van de Certificaathouders en overigens in overeenstemming zijn met hetgeen de Certificaathouders op grond van wet- en regelgeving en de Fondsvoorwaarden mogen verwachten.

### 12.2 Belangenverstrengelingen

Beheerders, en financiële ondernemingen in het algemeen, zijn verplicht over maatregelen en adequate procedures te beschikken om belangenverstrengelingen te voorkomen en met belangenverstrengelingen om te gaan. In de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten van de Beheerder kunnen zich belangenverstrengelingen voordoen. De Beheerder heeft passende en effectieve maatregelen opgenomen in haar bedrijfsvoering om belangenverstrengelingen waar mogelijk te voorkomen. De Beheerder informeert de Certificaathouders over belangenverstrengelingen die niet zijn te voorkomen maar wel zijn te voorzien in het Prospectus. Indien belangenconflicten zich voordoen die niet zijn te voorzien en deze belangenverstrengelingen het risico met zich meebrengen dat de belangen van de Certificaathouders onevenredig worden geschaad, dan zal de beheerder de Certificaathouders over de algemene aard en de oorzaken daarvan informeren via de Website.

De volgende belangverstrengelingen kunnen ten tijde van het opstellen van het Prospectus worden geïdentificeerd:

1. de Beheerder mag beleggingen, desinvesteringen of andere zakelijke transacties aangaan met andere door de Beheerder of door aan hem gelieerde partijen beheerde of geadviseerde fondsen of met fondsen van verbonden partijen; en
2. de aandeelhouders van de Beheerder hebben een indirect belang in (een van) de vastgoedbeheerders van het Fonds, zijnde Intercity Real Estate Management B.V. De hoofdlijnen van de van de overeenkomst tussen Intercity Real Estate Management B.V. is omschreven in de paragraaf vastgoedbeheer.

De Beheerder staat er voor in dat alle transacties die plaatsvinden tussen de hierboven aangegeven gelieerde partijen plaatsvinden op marktconforme voorwaarden. In alle gevallen waarin transacties met gelieerde partijen plaatsvinden ligt een onafhankelijke waardebeoordeling aan de transactie ten grondslag.

## 12.3 Wijzigingen

### 12.3.1 *Wijziging beleggingsbeleid*

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

### 12.3.2 *Wijziging fondsvoorwaarden*

De Beheerder kan, na goedkeuring van het bestuur van de Stichting, wijzigingen aanbrengen in de Fondsvoorwaarden. Een wijziging van de betreffende Fondsvoorwaarden wordt op de Website bekend gemaakt. Op de Website wordt de inhoud van de wijziging toegelicht. Voor zover door de wijzigingen rechten of zekerheden van Certificaathouders 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 is verstreken na de bekendmaking. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

### 12.3.3 *Wijziging regeling liquiditeitsbeheer*

De Beheerder maakt een wijziging in de gehanteerde regeling voor het beheer van de liquiditeiten, het risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen bekend op de Website, ten minste een maand voor het tijdstip waarop een wijziging ingaat. Certificaathouders kunnen binnen deze periode onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

### 12.3.4 *Wijziging maximale hefboomfinanciering*

Een eventuele wijziging in de maximale financiering met vreemd vermogen die de Beheerder gebruikt voor het Fonds wordt bekendgemaakt in het (half)jaarverslag van het Fonds.

## 12.4 Beloningsbeleid beheerder

De Beheerder heeft een (eenvoudig) beloningsbeleid. Medewerkers van de Beheerder inclusief de bestuurders, hebben een vast salaris. Er worden bonussen toegekend aan de medewerkers met een maximum van 20% van het jaarsalaris. Het salaris wordt zodanig vastgesteld dat goede, capabele medewerkers kunnen worden aangetrokken voor de betreffende functie. Alleen de bestuurders hebben aandelen in het kapitaal van de Beheerder. Het beloningsbeleid is gepubliceerd op de Website.

Eventuele wijzigingen in het beloningsbeleid worden bekendgemaakt op de Website.

## 12.5 Gegevensbescherming

De Beheerder en het Administratiekantoor zullen bij verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van gegevensbescherming, waaronder aan de AVG.

De Beheerder en het Administratiekantoor verwerken door een (potentiële) Certificaathouder in een Inschrijfformulier of Uitschrijfformulier verstrekte persoonsgegevens om uitvoering te kunnen geven aan de contractuele verhouding tussen het Fonds, de Beheerder en betreffende (potentiële) Certificaathouder (of om op verzoek van de (potentiële) Certificaathouder voor de sluiting hiervan maatregelen te nemen) en om te kunnen voldoen aan wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit wet- en regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Ten behoeve van deze verwerkingsdoeleinden kunnen de Beheerder en het Administratiekantoor gegevens verwerken zoals de naam van een (potentiële) Certificaathouder, zijn contactgegevens, zijn Burgerservicenummer en zijn bankgegevens.

De Beheerder en het Administratiekantoor zullen deze gegevens opslaan gedurende de periode die nodig is om aan al hun verplichtingen jegens de (potentiële) Certificaathouders onder de Fondsvoorwaarden te kunnen voldoen.

Persoonsgegevens worden door de Beheerder en het Administratiekantoor strikt vertrouwelijk behandeld en de Beheerder en het Administratiekantoor nemen passende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen ter voorkoming van verlies of onrechtmatige verwerking daarvan.

De (potentiële) Certificaathouder heeft te allen tijde het recht de Beheerder en de Stichting te verzoeken om inzage, rectificatie, verwijdering, en/of overdracht van zijn persoonsgegevens die door hen worden verwerkt of om een beperking van de hem betreffende verwerking. Een (potentiële) Certificaathouder heeft tevens het recht tegen de verwerking bezwaar te maken. Dergelijke verzoeken kunnen van invloed zijn op het vermogen van de Beheerder en de Stichting om te voldoen aan hun respectievelijke verplichtingen onder de Fondsvoorwaarden jegens de (potentiële) Certificaathouder.

De (potentiële) Certificaathouder kan bovenvermelde soort verzoeken en andere vragen aan de Beheerder en het Administratiekantoor per e-mail kenbaar maken op [info@synvest.nl](mailto:info@synvest.nl). De (potentiële) Certificaathouder heeft voorts het recht een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Dit privacy beleid is nader verwoord in een privacyverklaring. Deze privacyverklaring is gepubliceerd op de Website.

## **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 in de download sectie.

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](http://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 VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT** (ex artikel 115x, lid 1 onder e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft)

Aan: De beheerder van SynVest Dutch RealEstate Fund

### **OPDRACHT EN VERANTWOORDELIJKHEDEN**

Wij hebben onderzocht of het prospectus gedateerd op 26 augustus 2019 van SynVest Dutch RealEstate Fund te Amsterdam tenminste de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) vereiste gegevens voor het prospectus van een beleggingsinstelling bevat.

Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus gedateerd op 26 augustus 2019 van SynVest Dutch RealEstate Fund opgenomen gegevens geen assurance verstrekt.

De beheerder van SynVest Dutch RealEstate Fund is verantwoordelijk voor het opstellen van het prospectus dat tenminste de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens voor het prospectus van een beleggingsinstelling bevat. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport te verstrekken zoals bedoeld in artikel 115x lid 1e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo Wft).

### **WERKZAAMHEDEN**

Ons onderzoek is verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000A, "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie (attest-opdrachten)". Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het prospectus de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens voor het prospectus van een beleggingsinstelling bevat.

Op grond van artikel 115x lid 1c BGfo Wft bevat het prospectus gedateerd op 26 augustus 2019 van SynVest Dutch RealEstate Fund de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's. De wet vereist niet van de accountant dat deze additionele assurance werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid 1c BGfo Wft.

Wij zijn onafhankelijk van SynVest Dutch RealEstate Fund zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).



Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS)' toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **ORDEEL**

Ons oordeel is gevormd op basis van de werkzaamheden die hiervoor uiteen zijn gezet. Naar ons oordeel bevat het prospectus gedateerd op 26 augustus 2019 van SynVest Dutch RealEstate Fund tenminste de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht vereiste gegevens voor het prospectus van een beleggingsinstelling.

Amsterdam, 20 augustus 2019

**MAZARS ACCOUNTANTS N.V.**

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

## 15 ADRESGEGEVENS

### Beheerder

SynVest Fund Management B.V.  
Kuiperweg 50  
1101 AG 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  
+31 (0)88-0038400  
F +31 (0)88-0038401 E info@irm.nl  
www.irm.nl

### Toeziachter

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

### Bewaarder

CSC Depositary 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

### 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  
www.dutchcompliance.nl



**SYNVEST**

Beleggen

**SYNVEST**

Paasheuvelweg 20

1105 BJ Amsterdam

T 020 - 23 51 490

[info@synvest.nl](mailto:info@synvest.nl)

[www.synvest.nl](http://www.synvest.nl)