

ESSENTIËLE BELEGGERSinFORMATIE

Dit document verschaft u essentiële beleggersinformatie over dit fonds; het is geen reclame-uiting. De verstrekte informatie is wettelijk voorgeschreven en bedoeld om u meer inzicht te bieden in de aard en de risico's van het beleggen in dit fonds. U wordt geadviseerd deze informatie te lezen zodat u goed geïnformeerd een beslissing kunt maken of u al dan niet in dit fonds wilt beleggen.

SYNVEST GERMAN REAL ESTATE FUND N.V.

Dit fonds wordt beheerd door SynVest Fund Management B.V., een onafhankelijke fondsbeheerder.

Doelstellingen en beleggingsbeleid

Doelstellingen

Het fonds belegt in Duits vastgoed en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie en naar additioneel rendement uit de waardegroei van het vastgoed.

Beleggingsbeleid

De portefeuille van het fonds wordt naar het inzicht van de Fondsbeheerder samengesteld uit winkels en winkelcentra, kantoren, bedrijfsruimten en woningen. In het algemeen zal de waarde per object tussen de EUR 1 – 10 miljoen bedragen. Hiermee wordt bereikt dat wordt geïnvesteerd in meerdere objecten op verschillende locaties met een grote diversiteit aan huurders.

Het fonds houdt een liquiditeitsreserve aan welke wordt belegd in hoogrentende depots bij bekende Nederlandse bankinstellingen of in effecten met een laag risicoprofiel en een hoge liquiditeit.

Financieringsbeleid

De beleggingen worden gefinancierd met geld, ontvangen van beleggers en met bancaire leningen. De verhouding van leningen bij financiële instellingen tot beleggingen zal maximaal 70% bedragen. Het financieringsbeleid is erop gericht de rentelasten en ongewenste wijzigingen daarin zoveel mogelijk te beperken, onder meer door gebruik te maken van rentevaste perioden en derivaten.

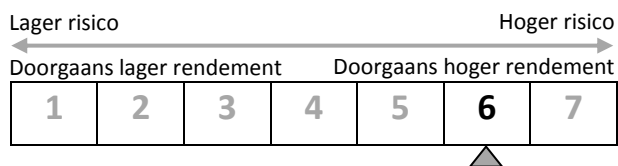
Dividendbeleid

Het fonds keert maandelijks dividend uit. Het dividendbeleid is erop gericht dat 100% van het resultaat wordt uitgekeerd.

Verhandelbaarheid en beleggingsperiode

De certificaten in het fonds worden maandelijks ingekocht en verkocht. Het fonds is vanwege de aard van de beleggingen en de aan de verwerving daarvan verbonden kosten, bedoeld en geschikt voor beleggers die minimaal 3 jaar willen beleggen in Duits vastgoed. Certificaten kunnen tevens aan andere beleggers worden overgedragen.

Risico- en opbrengstprofiel



De indicator geeft een indicatie van de verhouding tussen het risico en het rendement van het fonds en is gebaseerd op de volatiliteit van het fonds. Volatiliteit is de mate van beweeglijkheid van de waarde van en het rendement op de certificaten. Stabiliteit in de waarde van en het rendement op de certificaten leidt tot een lagere volatiliteit. Grote veranderingen in de waarde en het rendement (in zowel positieve als negatieve zin) leiden tot een hogere volatiliteit.

De volatiliteit van de certificaten is berekend op basis van historische gegevens vanaf de aanvang van het fonds op 13 oktober 2011, aangevuld met benchmarkgegevens van Datastream: 'Germany-Datastream Real Estate'.

Berekeningen op basis van historische gegevens bieden geen garantie voor de toekomst. De volatiliteit van de certificaten en daarmee de categorie van de indicator kan met de tijd wijzigen. De laagste categorie betekent niet: "risicoloos."

Het rendement is voornamelijk afhankelijk van de huurinkomsten en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het rendement kan derhalve fluctueren. Vanwege het hefboomeffect van de bancaire leningen zullen de ontwikkelingen in de vastgoedsector zich versterkt manifesteren in het rendement van het fonds.

Naast de in de indicator vervatte risico's dient rekening te worden gehouden met risico's ter zake van:

- beperkte liquiditeit van de certificaten. De certificaten worden op verzoek door het fonds ingekocht en kunnen onbeperkt worden verhandeld. Het risico bestaat dat onder omstandigheden het fonds niet in staat zal zijn de certificaten in te kopen en/of geen koper voor de certificaten kan worden gevonden;
- wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving; en
- managementrisico: het management kan wijzigen.

Kosten

De kosten die u betaalt, worden gebruikt om de kosten van het beheer van het fonds te betalen, met inbegrip van marketing- en distributiekosten. Deze kosten beperken de mogelijke toename van uw investering.

Enmalige kosten bij aan- en verkoop certificaten	
Aankoopkosten	n.v.t.
Verkoopkosten	2,5% vanaf het derde jaar. In de eerste drie jaar geldt een staffel: 9% in het eerste jaar, 7% in het tweede jaar en 5% in het derde jaar.
De verkoopkosten zijn de maximale kosten die bij uitreden in rekening worden gebracht.	
Jaarlijkse kosten die ten laste komen van het fonds	
Doorlopende kosten	9,1%
Kosten die onder bepaalde omstandigheden in rekening worden gebracht aan het fonds	
Winstbonus	20% van het resultaat van het fonds indien en voor zover het resultaat meer bedraagt dan 8%.

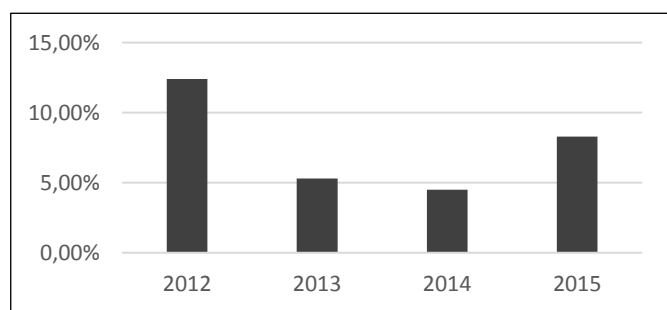
De **verkoopkosten** betreffen de maximale kosten die in rekening worden gebracht.

De **doorlopende kosten** zijn gebaseerd op het boekjaar 2015. In de doorlopende kosten zijn niet opgenomen:

- de verkoopkosten van de certificaten;
- de winstbonus;
- de financieringskosten;
- de funding fees;
- de afschrijvingslasten; en
- de aan- en verkoopkosten van vastgoed die in rekening worden gebracht door derden.

Meer informatie over de kosten kunt u vinden in de paragraaf "Kosten" van het prospectus van het fonds. Het prospectus is beschikbaar op de website: www.synvest.nl.

In het verleden behaalde resultaten



- Op 13 oktober 2011 is het fonds opgericht.
- Het boekjaar komt overeen met het kalenderjaar.
- Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.
- In de resultaten zijn alle kosten verwerkt, met uitzondering van de verkoopkosten.
- De resultaten worden berekend in EUR.

Praktische informatie

Naam en adres beheerder SynVest Fund Management B.V.
Hogehilweg 5
1101 CA Amsterdam

Kamer van Koophandel 53754298

Website Op de website www.synvest.nl worden onder meer gepubliceerd:

- het prospectus en de verslaglegging van het fonds; en
- de handelskoers van de certificaten in het fonds.

Belasting De belastingwetgeving in Nederland en Duitsland kan invloed hebben op de belastingheffing op het niveau van het fonds. De belastingwetgeving in Nederland en de woonstaat van de belegger kan invloed hebben op de belastingheffing op het niveau van de belegger. De door de belegger verschuldigde belasting is afhankelijk van de persoonlijke situatie van de belegger. Lees voor nadere algemene informatie over belastingen het prospectus van het fonds. (Buitenlandse) Beleggers wordt (dringend) geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen van hun deelname in het fonds.

Aansprakelijkheid SynVest Fund Management B.V. is alleen aansprakelijk voor eventuele uitlatingen in dit document welke misleidend, foutief of inconsistent zijn met de betreffende onderdelen van het prospectus van het fonds.

Aan de beheerder van dit fonds, SynVest Fund Management B.V., is door de Autoriteit Financiële Markten in Nederland vergunning verleend. De beheerder en dit fonds staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Deze essentiële beleggersinformatie is laatstelijk bijgewerkt op 6 oktober 2016.