Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0666

(mr. M.E.J. Bracco Gartner, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Datum uitspraak	21 augustus 2025
Klacht van	De consument
Tegen	SynVest Fund Management B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen SynVest
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit het prospectus

Samenvatting

De consument heeft een verzoek tot inkoop van de certificaten gedaan. Vanwege onvoldoende liquiditeit is de inkoop van certificaten door de beheerder van het fonds opgeschort. Het inkoopverzoek is daardoor op een later moment uitgevoerd tegen een lagere koers. De consument vordert vergoeding van de schade die hij door de opschorting heeft geleden. De commissie komt tot het oordeel dat de beheerder heeft gehandeld volgens het prospectus en wijst de vordering af.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van SynVest; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van SynVest.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consument en SynVest hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 SynVest is beheerder van het SynVest German RealEstate Fund N.V. (hierna: het fonds). Beleggers kunnen deelnemen in dit fonds door middel van certificaten van aandelen (hierna: certificaten). De consument heeft in het verleden certificaten in het fonds gekocht.

2.2 De rechtsverhouding tussen een certificaathouder zoals de consument en SynVest wordt beheerst door de bepalingen van het prospectus van het fonds. De relevante bepalingen daarin staan in de bijlage bij deze uitspraak.

2.3 Op 4 januari 2024 heeft de consument een verzoek tot inkoop van zijn certificaten gedaan. Op 19 februari 2024 heeft SynVest de consument gemaild:

> *"(...)*
>
> *Hierbij bevestigen wij de beëindiging van belegging [nummer. De beëindiging vindt plaats per 01-06-2024 tegen de dan geldende koers(en). Vanaf de zesde werkdag van de betreffende maand is de verkoop zichtbaar in mijnsynvest. SynVest maakt het verkoopbedrag uiterlijk op de 10e werkdag van de maand over.*
>
> *(...)"*

2.4 Op 16 mei 2024 heeft Synvest de consument gemaild:

> *"U heeft (...) een verzoek tot inkoop van uw participaties (...) gedaan. Op dit moment staan er bij het Fonds meer inkooporders (verzoeken tot verkoop van de certificaten aan het Fonds) uit dan het maximum van 5% dat in het prospectus is vastgelegd. Hierdoor duurt de uitvoering van inkooporders langer dan gebruikelijk.*
>
> *(...)* ***Waarom duurt de uitvoering van de inkooporders langer?***
>
> *Conform het prospectus koopt [het fonds] jaarlijks maximaal 5% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande certificaten in. Dit maximum is nu bereikt als gevolg van uittredende beleggers. Om de inkooporders te faciliteren hebben wij in 2024 tot nu toe 6 panden verkocht, maar omdat de levering van de gelden nog even op zich laat wachten hebben wij de 5% regeling ingeroepen. Hierdoor duurt ook de uitvoering van de inkoop-orders langer dan beleggers van ons gewend zijn.*
>
> ***Wat betekent dit voor uw inkooporder?***
>
> *De inkooporders van beleggers die vanaf 1 mei 2024 een verkooporder hebben doorgegeven, worden pro rata uitgevoerd zodra er weer een inkoopfaciliteit is. Dit houdt in dat inkooporders worden ingekocht in verhouding tot het totaal aantal inkooporders dat het Fonds heeft ontvangen en de individuele inkooporder van de certificaathouder. Wij verwachten dat wij in 2024 geen inkooporders meer zullen verwerken (omdat het maximum van 5% reeds is bereikt). Uw verkooporder is vóór 1 mei 2024 doorgegeven.*
>
> ***Wat doet SynVest om uw inkooporder zo snel mogelijk te kunnen uitvoeren?***
>
> *Om ervoor te zorgen dat wij alle inkooporders snel kunnen uitvoeren ligt onze focus op de verkoop van panden uit onze portefeuille. Naast de 6 panden die SynVest al heeft verkocht zijn wij bezig met de verkoop van een aantal andere panden. Wij richten ons hierbij op de verkoop van panden die minder goed passen in de SynVest portefeuille, waarbij we uiteraard wel streven naar een marktconforme prijs. Wij verwachten dat de rente dit jaar en komend jaar zal dalen. Dit zien we al terug in lange termijn rentes. Hierdoor zullen naar verwachting de prijzen van vastgoed weer opveren waardoor wij onze panden gunstig kunnen verkopen. (...)"*

2.5 De consument en SynVest hebben vervolgens uitvoerig gecorrespondeerd over het opschorten van de inkoop van certificaten. Aan de consument is onder meer medegedeeld dat in mei 2024 een aantal panden is verkocht. Zodra de koopprijs is voldaan, gaat SynVest over tot inkoop van de certificaten.

2.6 Op 7 november 2024 heeft SynVest de consument per e-mail laten weten op dat moment nog niet over voldoende liquiditeit te beschikken om alle uitstaande inkooporders te verwerken.

2.7 Op 25 november 2024 heeft SynVest per e-mail aan de consument bevestigd dat zijn belegging per 1 december 2024 zou worden beëindigd tegen de dan geldende koers(en). De certificaten zijn op 1 december 2024 door SynVest ingekocht tegen een koers van € 35,25. Op 6 december 2024 is aan de consument een bedrag van € 47.670,70 uitgekeerd.

De klacht en vordering

2.8 De consument vordert een schadevergoeding van € 4.056,95. Hij voert daartoe het volgende aan. Op 19 februari 2024 heeft SynVest per e-mail bevestigd dat zijn belegging zou worden beëindigd per 1 juni 2024 tegen de dan geldende koers. SynVest dient deze toezegging na te komen. De koers bedroeg op dat moment € 38,25. Verkoop tegen die koers zou een bedrag van € 53.054,13 opleveren, verminderd met 2,5% aan beëindigings-kosten komt dat neer op € 4.056,95 meer dan hij uiteindelijk heeft gekregen. De consument stelt verder dat zijn inkooporder vóór 1 mei 2024 is ingelegd en daarom nog moest worden uitgevoerd. Hij twijfelt aan de bewering van SynVest dat er onvoldoende liquiditeit beschikbaar was. In 2024 heeft SynVest immers zes panden verkocht. Volgens hem blijkt ook uit de halfjaaroverzichten dat SynVest voldoende liquiditeit had om eerder tot inkoop te kunnen overgaan.

Het verweer

2.9 SynVest heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar draait deze zaak om?

3.1 Het geschil tussen partijen draait in de kern om de vraag of SynVest de uitvoering van het inkoopverzoek mocht opschorten en, als SynVest het inkoopverzoek mocht opschorten tot in december 2024, of de inkoop tegen de dan geldende koers mocht worden uitgevoerd.

Mocht SynVest de inkoop opschorten?

3.2 Volgens de consument had SynVest de uitvoering van zijn inkoopverzoek niet mogen opschorten, omdat hij zijn verzoek voor 1 mei 2024 heeft gedaan en het verzoek daarom niet onder de 5%-regeling viel. In reactie daarop heeft SynVest erkend dat het inkoop-verzoek voor 1 mei 2024 is gedaan, maar dat zij de uitvoering daarvan desondanks mocht opschorten omdat er onvoldoende liquide middelen beschikbaar waren.

3.3 De commissie overweegt dat in artikel 10.2.2 van het prospectus staat dat de inkoop van certificaten jaarlijks is beperkt tot maximaal vijf procent van de uitstaande certificaten. In 10.2.3 staat verder dat de inkoop van certificaten onder bijzondere omstandigheden kan worden opgeschort. Eén van die omstandigheden is het geval waarin het fonds niet over voldoende liquide middelen beschikt. Hieruit volgt dat SynVest het inkoopverzoek van de consument mocht opschorten, ook al was dat verzoek voor 1 mei 2024 gedaan en viel het inkoopverzoek niet onder de 5%-regeling.[1]

3.4 De consument twijfelt aan de stelling van SynVest dat er onvoldoende liquiditeit beschikbaar was om het inkoopverzoek op een eerder moment uit te voeren. Hij verwijst daarvoor naar de verkoop van zes beleggingspanden en halfjaaroverzichten over 2023 en 2024. SynVest voert aan dat er weliswaar beleggingspanden zijn verkocht, maar dat er enige tijd kan zitten tussen de verkoop en het moment waarop de verkoopopbrengst daadwerkelijk beschikbaar is. De halfjaaroverzichten zijn een momentopname en geven geen uitsluitsel over de ruimte die er op dat moment is binnen de 5%-inkoopgrens.

3.5 De commissie volgt SynVest in haar verweer. Uit de halfjaaroverzichten over 2023 en 2024 kan niet worden afgeleid dat er voldoende liquiditeit beschikbaar was om op 1 juni 2024 tot inkoop van de certificaten van de consument over te gaan. In de overzichten is immers niet opgenomen hoeveel inkoopverzoeken binnen de 5%-regeling er nog open stonden en derhalve hoeveel ruimte er is binnen de beschikbare liquiditeit. Ook de stelling van SynVest dat het enige tijd duurt voordat de verkoopopbrengst van de verkochte beleggingspanden beschikbaar is, acht de commissie aannemelijk.

De e-mail van SynVest

3.6 De consument stelt verder dat SynVest in de e-mail van 19 februari 2024 heeft toegezegd zijn inkooporder tegen de koers van 1 juni 2024 uit te voeren. Naar het oordeel van de commissie kon de consument aan de e-mail niet het recht ontlenen dat zijn inkooporder zou worden uitgevoerd tegen de koers per 1 juni 2024. Uit het prospectus volgt duidelijk dat de inkoop van certificaten aan beperkingen onderhevig is en kan worden opgeschort. Meer specifiek is in artikel 10.2.2 bepaald dat “Inkoop van Certificaten plaats vindt tegen de handelskoers die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van Certificaten (...) wordt uitgevoerd.”.

[1] Zie ook Geschillencommissie Kifid, nr. 2025-0206.

Van belang is verder dat het bericht waarmee de consument is geïnformeerd over het besluit om de inkoop van certificaten op te schorten van latere datum is dan de e-mail van 19 februari 2024. Gelet op de bepalingen in het prospectus en het bericht over de opschorting, kan de consument enkel aan de tekst in de e-mail van 19 februari 2024 niet het recht ontlenen dat zijn inkoopverzoek tegen de koers per 1 juni 2024 zou worden uitgevoerd.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage – bepalingen uit het prospectus SynVest German RealEstate Fund NV

(...)

4.4 Beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve

(...)

Beperking liquiditeit Certificaten

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

1. Het Fonds koopt jaarlijks (per saldo) maximaal 5% van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (...); 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 liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als liquiditeitsbuffer 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 houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van vijf procent (5%) van het Fondsvermogen. (...)

10.2.2 Inkoop van Certificaten

Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder, binnen de in dit hoofdstuk gestelde grenzen, door het Fonds ingekocht (behoudens (...) het geval waarin de inkoop van Certificaten is opgeschort). Certificaten kunnen (in beginsel) voor het eerst na verloop van drie jaar vanaf het moment dat deze door het Administratiekantoor zijn verstrekt (...) ter inkoop worden aangeboden.

Jaarlijks maximum aantal in te kopen Certificaten

Ten einde de stabiliteit van het Fonds te vergroten koopt het Fonds, wanneer meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan er worden uitgegeven, jaarlijks maximaal vijf procent (5%) van de uitstaande Certificaten in. Het maximaal in te kopen aantal Certificaten wordt vastgesteld op basis van het totaal aantal uitstaande Certificaten aan het begin van ieder (boek)jaar. (...) Door de beperking van het jaarlijks in te kopen aantal Certificaten is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode, bijvoorbeeld meer dan tien (10) jaar, niet (volledig) kunnen uitstappen op het moment waarop zij dat willen.

Moment van uitvoeren inkooporders

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

• bij een tegenwaarde van de inkooporder van de Certificaathouder van EUR 100.000 of minder: binnen drie (3) maanden na de Cut-Off Time;

(...)

Verkoopprijs en afslag

Inkoop van Certificaten vindt plaats tegen de Handelskoers die geldt op het moment waarop de order tot inkoop (...) wordt uitgevoerd.

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. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden Is onder meer sprake indien:

• de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen (...);

• het Fonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om tot inkoop over te gaan;

• 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 (...);

• 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 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. (...)