

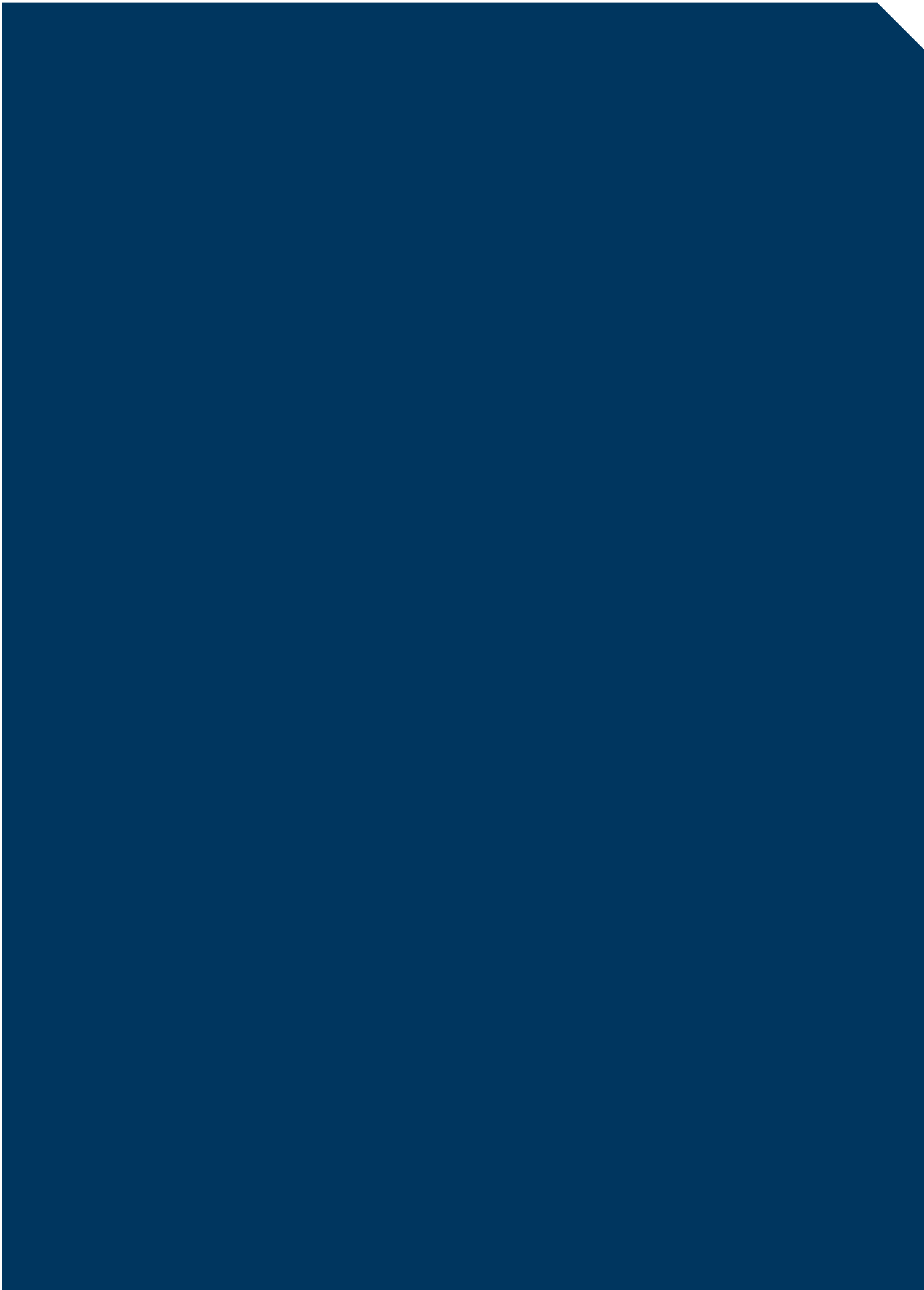


SYNVEST

Asset
Management

Jaarrekening 2018

SynVest German RealEstate Fund nv



Jaarrekening

SynVest German RealEstate Fund nv

Omschrijving	Pagina
Algemeen	
Directieverslag	4
Jaarrekening 2018	
Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	11
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	12
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	13
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	14
Vennootschappelijke balans voor resultaatbestemming	34
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	35
Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	36
Overige gegevens	
Statutaire regeling resultaatbestemming	45
Prioriteits aandelen	46
Controleverklaring	46

Directieverslag

De directie is tevreden over de prestaties van het Fonds in 2018. Het Fonds is verder gegroeid en uitgebreid met nieuwe objecten.

De huuropbrengsten zijn in 2018 gestegen naar € 16,3 miljoen (2017: € 12,5 miljoen). De exploitatiekosten zijn gestegen als gevolg van een toename van de onderhoudskosten. In een aantal gevallen zijn de objecten tegen een gunstige prijs verkregen, maar was voorzien dat na aanschaf in het onderhoud geïnvesteerd moest worden.

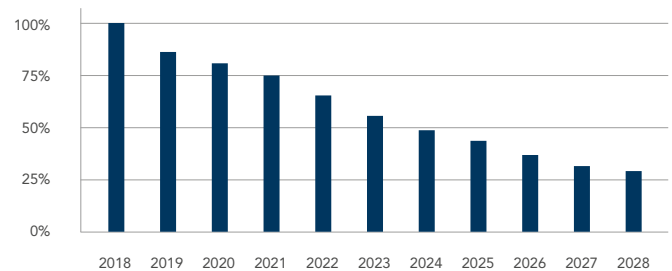
In 2018 is een nieuwe taxateur, Savills GmbH, aangesteld voor de taxatie van de gehele portefeuille. Het is gebruikelijk om regelmatig van taxateur te wisselen, om zo een frisse blik op de portefeuille te houden. De uitgevoerde taxaties hebben geleid tot een waardeverhoging van € 6.879.370.

Omdat de aankoopkosten onder de nieuwe regelgeving direct ten laste van het resultaat gebracht moeten worden in de jaarrekening (2018: € 6.160.355), is in de jaarrekening 'slechts' een herwaardering van € 719.015 zichtbaar.

De bezettingsgraad bedraagt 91%. Dit is voor deze portefeuille uitstekend en biedt ook kansen. Deze leegstand was voor het grootste deel al aanwezig bij de aankoop van de objecten en in Duitsland is het gebruikelijk dat men alleen betaalt voor de daadwerkelijk huur (de zogenaamde IST miete). Het invullen van de leegstand levert dan direct waardegroei op. Voor het overige is dit normale frictie leegstand.

Het Fonds streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie. Daarnaast wordt de vastgoedmarkt nauwgezet gevolgd en trachten we gebruik te maken van gunstige momenten in de markt om vastgoed aan te kopen. Het Fonds streeft naar een additioneel rendement uit de waardegroei van het vastgoed op de lange termijn. De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, zodat een constante huurstream gewaarborgd blijft.

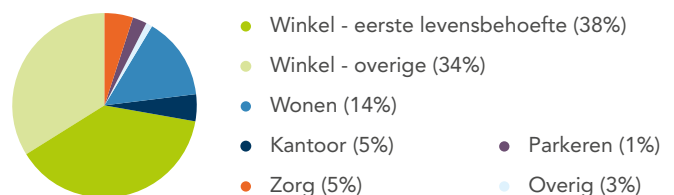
Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 31 december 2018



De portefeuille per 31 december 2018 is verdeeld over 58 locaties en 853 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend. De geografische verdeling is als volgt:



Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31 december 2018



Aankoop beleggingsobjecten in 2018

Hieronder volgt een korte beschrijving van de in 2018 aangekochte beleggingsobjecten.

Stralsund

Het object met winkels en bovengelegen woningen is aangekocht in april 2018. Het ligt aan de noordzijde van het centrum van Stralsund aan een verkeersader. Het grondstuk is 2.745m² met een huuroppervlak van 1.642m². Het complex is uit 1996. De jaarhuur is circa € 169.000. Stralsund is een plaats in de Duitse deelstaat Mecklenburg-Vorpommern, gelegen in Landkreis Vorpommern-Rügen. De stad telt 59.000 inwoners.

Duisburg

In maart 2018 is het Fachmarktzentrum in het centrum van Duisburg aangekocht. Dit complex uit 2003 is in 2007 nog verder uitgebreid. De totale huuroppervlakte is 1.988m² op een totaal grondstuk van 5.542m². De jaarhuur is circa € 247.000. Duisburg is een gemeente in de deelstaat Nordrhein-Westfalen en telt 485.000 inwoners.

Hamburg

De supermarkt gelegen aan de Zuid-Oost zijde van Hamburg in het stadsdeel Kirchwerder is in april 2018 aangekocht. Het complex is uit 1999 met een grondstuk van 2.063m² en heeft een huuroppervlakte van 885m². De jaarhuur is circa € 150.000. Hamburg is een "Freie und Hansestadt". De stad telt circa 1.820.000 inwoners en behoort bij de top 5 steden van Duitsland.

Nettetal

In het centrum van Nettetal in het voetgangersgebied is in mei 2018 een winkelcomplex aangekocht. Dit complex is gebouwd in 2017/2018. Het heeft een totaal huuroppervlak van 1.755m² op een grondstuk van 1.600m². De jaarhuur is circa € 227.000. Nettetal is een gemeente in de deelstaat Nordrhein-Westfalen en telt 42.000 inwoners.

Wilhemshaven

In mei 2018 is in het centrum van Wilhemshaven, gelegen aan een kruispunt van verbindingswegen, een supermarkt en artsenpraktijk aangekocht. Het complex uit 1990 heeft een huuroppervlakte van 2.360m² op een grondstuk van 3.757m². De jaarhuur is circa € 205.000. Wilhemshaven is een gemeente in de deelstaat Niedersachsen en telt 76.000 inwoners.

Bad Oldesloe

Het object met winkels en woningen is aangekocht in juni 2018. Het object ligt in het voetgangersgebied in het centrum van Bad Oldesloe. Het complex is volledig gesaneerd in 2012/2013. De totale huuroppervlakte is 5.116m² op een grondstuk van 3.250m². De jaarhuur is circa € 761.000. Bad Oldesloe is een gemeente in de deelstaat Sleeswijk-Holstein en telt 25.000 inwoners.

Seelze

Het Fachmarktzentrum aan de zuidzijde van Seelze is in mei 2018 aangekocht. Het complex met een huuroppervlakte van 3.661m² en een grondstuk van 13.754m² is in 2007 gebouwd. De jaarhuur is € 406.000. Seelze is een gemeente in de deelstaat Hannover en telt 33.000 inwoners.

Waren Müritz

In oktober 2018 is in Waren Müritz een object met meerdere winkels en woningen aangekocht. Het complex met grondstuk van 1.903m² heeft een huuroppervlak van 2.458m². Het complex is in 2017 gesaneerd. De jaarhuur is € 211.000. Waren Müritz is een gemeente in de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern, gelegen in Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. De stad telt 21.000 inwoners.

Bad Kissingen

Het object met woningen in Bad Kissingen is in december 2018 aangekocht. Het complex met een grondstuk van 1.742m² is in 2009 gebouwd. De jaarhuur is €250.000. Bad Kissingen is een plaats in de deelstaat Beieren. Het is de Kreisstadt van het Landkreis Bad Kissingen. De stad telt 22.000 inwoners. In 2019 zal dit object 'fällig' zijn en is het Fonds eigenaar van dit object.

Bad Salzuflen

Het object met woningen en winkels is in december 2018 aangekocht. Het complex heeft een grondstuk van 7.418m² en een huuroppervlakte van 3.982m². De jaarhuur is € 175.000. Bad Salzuflen is een plaats in de deelstaat Nordrhein-Westfalen. De stad telt 52.000 inwoners. In 2019 zal dit object 'fällig' zijn en is het Fonds eigenaar van dit object.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2018 is op basis van de waarderingsgrondslagen van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 8,16%. Het rendement wordt licht negatief beïnvloed door de instroom van nieuw kapitaal van beleggers. De beleggers ontvangen direct dividend, terwijl dit kapitaal niet direct belegd is. Naar verwachting zal in het boekjaar 2019 ook een positief rendement worden gerealiseerd. Door toepassing van de regelgeving voor de jaarrekening is er een verschil tussen het rendement van de intrinsieke waarde en de jaarrekening. Dit komt omdat in de jaarrekening de aankoopkosten niet (meer) geactiveerd mogen worden.

Op basis van de intrinsieke waarde berekening zijn vanaf de start van het fonds de volgende rendementen behaald:

Jaar	Rendement
2012	12,40%
2013	5,30%
2014	4,50%
2015	8,30%
2016	10,50%
2017	8,67%
2018	8,16%

Dit resulteert in een gemiddeld rendement per jaar vanaf de oprichting van 8,26%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2018 € 242.443.673 (ultimo 2017 € 207.448.619). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingen. De beleningsgraad is per 31 december 2018 gedaald naar 55,39% (ultimo 2017: 62,62%), onder andere doordat diverse panden geheel uit eigen middelen zijn betaald en hiervoor in 2019 pas een financiering wordt ontvangen. Over 2018 bedroeg het gemiddelde aflossingspercentage 3,3% (2017: 3,5%) per jaar.

Intrinsieke waarde:

	31 dec. 2018	31 dec. 2017
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	121.005	85.786
Aantal certificaten	27.560	20.512
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	4.391	4.182
Handelskoers (in €)	4.500	4.300

Bij de bepaling van de handelskoers wordt uitgegaan van de boekwaarde volgens de jaarrekening welke wordt verhoogd met aankoopkosten. Om de handelskoers te stabiliseren heeft de beheerder de bevoegdheid om de handelskoers met een marge van 2,5% naar boven of beneden aan te passen.

De intrinsieke waarde wijkt af van de boekwaarde zoals die blijkt uit de balans. De boekwaarde wordt vastgesteld conform de grondslagen van het jaarrekeningenrecht. De intrinsieke waarde wordt vastgesteld conform de in het prospectus vastgestelde waarderingsgrondslagen. Per saldo worden de aankoopkosten volgens het jaarrekeningrecht direct ten laste van het resultaat gebracht, terwijl deze bij het vaststellen van de intrinsieke waarde in 10 jaar worden afgeschreven.

Hieronder is de cijfermatige aansluiting tussen de boekwaarde en de intrinsieke waarde opgenomen:

Intrinsieke waarde:

	31 dec. 2018	31 dec. 2017
Boekwaarde (in € 1.000)	112.317	84.131
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	8.688	1.655
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	121.005	85.786

Strategie en risicobereidheid

Het Fonds heeft als doelstelling de belegger de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren, waarbij belegd wordt in commercieel en residentieel vastgoed in Duitsland met zowel een geografische als functionele spreiding. De totale risicobereidheid van het Fonds is conservatief. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle wetten en regels nageleefd te worden.

Strategische risico's

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de strategie van het Fonds. De strategie dient zorg te dragen voor stabiele resultaten op de lange termijn en er wordt op toegezien dat de strategie geen belemmering vormt voor de realisatie van deze doelstelling. Het fonds streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie van Duits vastgoed. Om dit te realiseren worden het vastgoed en haar huurders zorgvuldig geselecteerd. Vervolgens wordt het vastgoed efficiënt beheerd.

Externe factoren

Mogelijk kan onvoldoende worden ingesprongen op externe factoren. Om tijdig in te spelen op mogelijke externe veranderingen, worden de relevante ontwikkelingen voor het Fonds nauwgezet gevolgd, waardoor het Fonds instaat is om snel en adequaat te reageren.

Groeimogelijkheden

Er bestaat een risico dat er onvoldoende passend vastgoed beschikbaar is om de gewenste groei te realiseren. Het Fonds wil dit risico ondervangen door zich actief in de vastgoedmarkt te bewegen. Tijdens besprekingen wordt maandelijks de beschikbaarheid van vastgoed besproken.

Operationele risico's

Operationele risico's voor het Fonds zijn risico's die voortkomen uit mogelijk ontoereikende processen, mensen, systemen en/of (externe) gebeurtenissen.

Kwaliteit personeel en adviseurs

Door organisatieomvang, schaarste aan gekwalificeerd personeel, of geografische ligging kan werving van de juiste medewerkers een uitdaging vormen. Een tekort aan gekwalificeerd personeel kan een belemmering vormen bij het behalen van de strategische

doelen. De directie van het Fonds anticipeert hierop door bij de selectie van personeel en adviseurs de kwaliteit en kennis voorop te stellen. Het beloningsbeleid van de beheerder is erop gericht om kwalitatief personeel langdurig aan zich te binden.

Executie van transacties

Bij de executie van transacties zijn meerdere risico's mogelijk, zoals risico's voortkomend uit transacties en (externe) gebeurtenissen, onjuiste berekeningen in een (des-)investeringsanalyse en risico's dat een object door aard en ligging en/of kwaliteit van de huurder niet of niet tegen de vooraf ingeschatte huurprijs kan worden verhuurd (hetgeen zelfs leegstand kan betekenen), of dat de huur niet kan worden geïnd. Interne procedures en directe betrokkenheid van de directie bij de selectie van het vastgoed beperken de risico's die bij de executie van transacties kunnen ontstaan.

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

Er is een risico dat de beleggingsobjecten op onjuiste wijze zijn gewaardeerd. Dit kan leiden tot materiële afwijkingen in het resultaat van het fonds. Mogelijke gevolgen hiervan kunnen reputatieschade of claims zijn, in verband met gewekte onjuiste verwachtingen. Het fonds anticipeert hierop door het vastgoed in de portefeuille jaarlijks te laten taxeren door gerenommeerde externe taxateurs. Deze externe taxaties worden vervolgens beoordeeld op basis van de interne kennis en verwachtingen.

Beheersing van de kosten

Een onverwachte stijging van exploitatiekosten, algemene kosten of het moeten doen van onverwachte aanvullende investeringen kan eventueel leiden tot een onjuiste inschatting van het rendement. De directie van het Fonds is betrokken bij alle uitgaven, die door het Fonds worden gedaan. Periodiek worden rapportages opgesteld om de werkelijke kosten te kunnen vergelijken met de prognoses.

Calamiteitenrisico

Calamiteiten kunnen zorgen voor (zeer) grote schade aan vastgoedbeleggingen en hierdoor lagere resultaten. Het Fonds is op de in de branche gebruikelijke condities verzekerd tegen calamiteiten, zoals schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en huurdering.

Beheersing van de IT-omgeving

De IT-omgeving zorgt voor risico's omtrent de juistheid en tijdigheid van interne en externe rapportages, een mogelijk

verlies van essentiële informatie en ongeautoriseerde toegang tot de informatie door derden, alsmede de hierop volgende reputatieschade. Voor een goede beheersing van de risico's die samenhangen met het functioneren en het beveiligen van de interne IT infrastructuur, wordt gebruik gemaakt van toegangsbeveiligingen, back-up,- en recoveryprocedures, inschakeling van externe deskundigen voor controles en continue updates van ontwikkelingen op het gebied van IT.

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

Het risico bestaat dat op een zeker moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de lopende verplichtingen te kunnen voldoen. De directie van het Fonds volgt daarom dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding vreemd/totaal vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Een liquiditeitsrisico wordt door dit beleid mede beperkt. Daarnaast is er sprake van een continue instroom van nieuwe liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het marktrenteniveau.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling, en/of faillissement van de debiteuren. Huurders worden, zowel bij acquisitie van beleggingen als bij verhuur, vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

Prijrisico

De beleggingen in vastgoed van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Hierdoor kan de huur van nieuwe contracten lager zijn dan verwacht. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld,

zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico behelst de invloed van onjuiste, onvolledige en/of niet tijdig beschikbare informatie voor interne beslissingsprocessen en externe partijen, hetgeen weer kan leiden tot claims en reputatieschade. Voor het Fonds is een systeem van interne controlemaatregelen en administratief organisatorische maatregelen geïmplementeerd, die resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van de financiële rapportages.

Compliance risico's

Compliance risico's zijn risico's voor het Fonds samenhangend met het niet of onvoldoende naleven van fiscale en juridische wet- en regelgeving, of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale en juridische claims en procedures en daardoor een lager direct en indirect resultaat.

Risico's fiscale wet- en regelgeving

Deze risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van fiscale wet- en regelgeving. Mogelijke gevolgen zijn reputatieschade en fiscale claims. De risico's rondom de fiscale wet- en regelgeving worden door het Fonds beperkt door inschakeling van externe fiscalisten.

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

Het niet voldoen aan wet- en regelgeving, codes en reglementen, alsmede niet integer handelen kunnen leiden tot reputatieschade, claims en juridische procedures, met als gevolg een lager resultaat. Het Fonds beschikt over een gedragscode met interne procedures. De interne procedures zijn gericht op het volledig voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, codes en reglementen voor het Fonds.

Derde partijen en belangenverstremeling

Onvoldoende kennis van huurders, kopers, verkopers en partijen die voor het fonds optreden, kan er toe leiden dat zaken wordt gedaan met personen die de reputatie van het fonds schaden. De interne procedures zijn erop gericht om voldoende kennis van huurders, verkopers, kopers of partijen die optreden voor het Fonds te bezitten, voordat met deze partijen een zakelijke relatie wordt aangegaan. Belangenverstremeling is opgenomen in de gedragscode.

Duurzaamheidsbeleid

Het Fonds ontwikkelt een strategie waarbij gestreefd wordt naar een verduurzaming van de beleggingsportefeuille. Deze strategie houdt in dat maatregelen worden genomen om tot de volgende doelstellingen te komen:

- » het verbeteren van de concurrentiepositie van de portefeuille op de verhuurmarkt;
- » het streven naar lager verbruik van natuurlijke hulpbronnen zoals gas, water en energie, en als gevolg hiervan lagere kosten.

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van de kosten van energie- en waterverbruik in de portefeuille middels:
 - » actief management;
 - » afspraken met huurders;
 - » het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
 - » het investeren in alternatieve energiesystemen;
 - » het gebruikmaken van Gebouwenmanagement op afstand.
2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;
3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langjarig voortbestaan hiervan;
4. de acquisitie van objecten, die liggen in een gebied met goede verbindingen met openbaar vervoer en goede ontwikkelingsmogelijkheden.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

SynVest Fund Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de WFT over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y lid5 van het Bgfo.

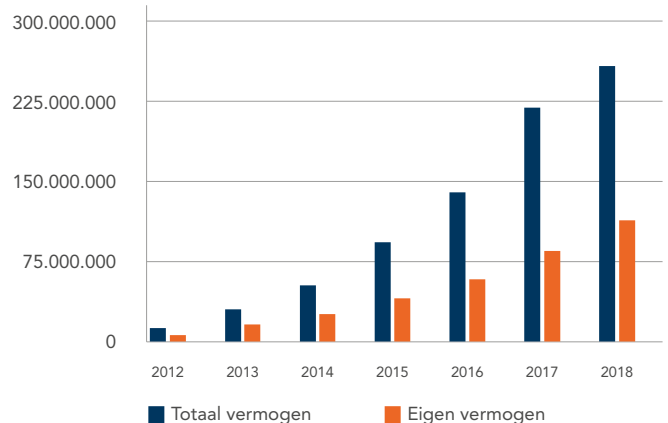
Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Hierbij hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de wet financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder voor Synvest German RealEstate Fund N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan artikel 115y lid 5 Bgfo.

Ook hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2018 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Vooruitzicht komende periode

De directie is tevreden over de resultaatontwikkeling van het Fonds. Het eigen vermogen is sinds de oprichting in oktober 2011 gegroeid naar € 112,3 miljoen per 31 december 2018, zoals vermeld in deze jaarrekening. Naar verwachting zal de groei van het Fonds zich in 2019 voortzetten. Het totaal belegd vermogen bedraagt per balansdatum € 242,4 mln. De bestaande portefeuille is goed verhuurd. Het fonds heeft de beleggingsportefeuille lang gefinancierd met vaste rentes en ondervindt daardoor geen hinder van renterisico's.

Door de verwachte verdere groei van het vermogen van het Fonds, zal de directie naar interessante beleggingsobjecten kunnen blijven zoeken. Door de gunstige economische ontwikkelingen in de Bondsrepubliek zijn hiervoor voldoende mogelijkheden.



Beloning beheerder

In 2018 was SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder van drie beleggingsinstellingen, namelijk SynVest Beleggingsfondsen N.V., SynVest RealEstate Fund N.V. en SynVest German RealEstate Fund N.V. De directie en het personeel van SynVest Fund Management zijn, naast andere werkzaamheden en deelnemingen, werkzaam voor deze beleggingsinstellingen.

De totale beloning die SynVest Fund Management B.V. in 2018 heeft uitbetaald bedraagt: € 939.915 (2017: € 934.153), bestaande uit een beloning van € 177.960 (2017: € 449.376) voor het management en € 761.955 (2017: € 484.777) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2018 gegroeid naar 16 fte (2017: 11 fte). Gedurende boekjaar 2018 zijn voor € 100.184 (2017: € 51.159) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. Het management heeft geen variabele beloning ontvangen.

Er is geen personeel in dienst van het Fonds. Voor de uitvoering van de activiteiten van het Fonds wordt gebruik gemaakt van de diensten van SynVest Fund Management B.V., alsmede van de diensten van derden.

Voor een toelichting van het beloningsbeleid verwijzen wij u naar www.synvest.nl.

Amsterdam, 21 mei 2019

F.J. Panhuyzen

Drs. M. van Gooswilligen

Geconsolideerde balans (vóór resultaatbestemming)

	Noot	31 december 2018 €	31 december 2017 €
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	242.443.673	207.448.619
Geactiveerde kosten huurbevordering	9	27.273	32.727
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		141.113	-
		242.612.059	207.481.346
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	10	190.188	-
Overige financiële vaste activa	11	599.900	600.000
		790.088	600.000
Vorderingen			
Debiteuren	12	401.724	427.992
Belastingen	13	289.931	-
Vordering op gelieerde maatschappijen	14	26.814	19.396
Overlopende activa	15	761.817	684.892
		1.480.286	1.132.280
Overige activa			
Liquide middelen	16	13.953.427	10.338.336
		13.953.427	10.338.336
Totaal activa		258.835.860	219.551.962
Passiva			
Groepsvermogen			
	17	112.317.090	84.130.985
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	18	3.108.947	2.260.176
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	19	133.142.397	124.794.817
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	20	6.051.046	5.280.924
Belastingen	21	719.591	734.392
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	22	1.099.365	700.182
Schulden aan gelieerde maatschappijen	23	1.590.479	657.771
Overlopende passiva	24	806.945	992.715
		10.267.426	8.365.984
Totaal passiva		258.835.860	219.551.962

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	Noot	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018	1 jan. 2017 t/m 31 dec. 2017
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	26	16.302.364	12.487.674
Exploitatiekosten	26	(4.285.554)	(2.721.338)
Netto huuropbrengsten		12.016.810	9.766.336
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	728.500
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	728.500
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	27	719.015	3.227.817
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		719.015	3.227.817
Totaal opbrengsten uit beleggingen		12.735.825	13.722.653
Overige opbrengsten		34.115	32.595
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	29	(4.198.109)	(3.476.875)
Afschrijvingen op beleggingen		-	(50.679)
Netto rentelasten	31	(3.514.189)	(2.737.518)
Totaal lasten		(7.712.298)	(6.265.072)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		5.057.642	7.490.176
Winstbelastingen	32	(674.826)	(1.255.301)
Nettoresultaat na belastingen		4.382.816	6.234.875

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Noot	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018	1 jan. 2017 t/m 31 dec. 2017
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		4.382.816	6.234.875
Aanpassingen voor:			
» ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(719.015)	(3.227.817)
» aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	9	(34.276.039)	(87.471.480)
» verkopen onroerend goed	9	-	7.250.000
» mutatie latente belastingen	32	658.583	709.291
» vooruitbetalingen op onroerende zaken		(141.113)	2.937.263
» afschrijvingen huurbevorderingen	9	5.454	5.455
» afschrijvingen op beleggingen	9	-	50.679
» mutatie vorderingen		(348.006)	1.141.537
» aflossingsverplichting leningen	19	(862.682)	(2.100.045)
» mutatie overige kortlopende schulden		1.901.442	2.530.087
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(29.398.560)	(71.940.155)
Financieringsactiviteiten			
» uitgifte aandelen		7.047.960	6.215.180
» storting agio		23.606.037	19.366.866
» dividenduitkeringen		(6.850.708)	(4.910.789)
» ontvangsten uit financiële vaste activa		100	-
» ontvangsten uit langlopende schulden	19	14.713.799	60.999.367
» aflossing langlopende schulden	19	(5.389.398)	(7.688.141)
» geactiveerde hypotheeklasten	19	(200.647)	(649.466)
» afschrijvingen hypotheeklasten	19	86.508	72.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		33.013.651	73.405.671
Mutatie liquide middelen		3.615.091	1.465.516
Liquide middelen primo periode		10.338.336	8.872.820
Liquide middelen ultimo periode		13.953.427	10.338.336

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Kuiperbergweg 50, 1101 AG Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106702. Het Fonds is opgericht op 13 oktober 2011. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van certificaten die worden toegekend door het administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2. Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

3. Fiscale status

SynVest German RealEstate Fund N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar deelnemingen SynVest German RealEstate I B.V., SynVest German RealEstate II B.V., SynVest German RealEstate III B.V., SynVest German RealEstate IV B.V. en SynVest German RealEstate V B.V. en is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De deelnemingen zijn tevens belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Duitsland.

4. Consolidatie

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor SynVest German RealEstate Fund N.V. de mogelijkheid heeft om het financiële en operationele beleid te bepalen. Deelnemingen worden geconsolideerd vanaf het moment waarop zeggenschap over de deelneming is verkregen. In de jaarcijfers zijn de deelnemingen volledig geconsolideerd. Voor een overzicht van de meegeconsolideerde deelnemingen verwijzen wij naar hoofdstuk 8, toelichting op de vennootschappelijke balans punt 2 (pagina 36).

5. Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden deze instrumenten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Het Fonds heeft het risico op rentefluctuaties ingedekt door financiering met lange vaste rentes.

6. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de grondslagen van de bepaling van het resultaat van deze jaarrekening zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

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. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen die betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardevermeerdering te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de aankoopkosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Het Fonds stelt de reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per

balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities. De kapitalisatie van de netto-markthuren vormt hierbij de basis.

Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

Daarnaast wordt ten laste van het onverdeelde resultaat een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

De baten of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves.

Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

Geactiveerde kosten huurbesteding

Kosten voor huurbesteding worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waar deze betrekking op heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen, die noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

Schulden aan kredietinstellingen

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

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale

waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Voorzieningen

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

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Er zijn geen kasstromen in vreemde valuta's bij het Fonds. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

8. Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico behelst de invloed van onjuiste, onvolledige en/of niet-tijdig beschikbare informatie voor interne beslissingsprocessen en externe partijen, hetgeen weer kan leiden tot claims en reputatieschade. Voor het Fonds is een systeem van interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd, die resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van de financiële rapportages.

9. Beleggingen

Vastgoedbeleggingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Overzicht beleggingen:		
» Adorf Markneukirchstraße 52-54	1.200.000	1.540.000
» Bad Ems Wipsch 1	3.670.000	3.370.000
» Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	9.998.122	-
» Bergisch Gladbach Sattlerweg 8	2.860.000	2.880.000
» Bischoffen Am Markt 3	2.980.000	2.880.000
» Bochum Hattingerstraße 762	890.000	818.000
» Bonn Ellesdorfersstraße 33-37	3.250.000	3.350.000
» Borken Butenwall 51-54	4.260.000	4.340.000
» Bottrop Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	5.050.000	5.350.000
» Bremen Schwanewederstraße 45-47	1.600.000	1.700.000
» Dinslaken Hunxerstraße 155	1.290.000	1.540.000
» Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	3.140.000	-
» Engelskirchen Huttenstraße 9	3.090.000	3.040.000
» Ennepetal Voerder Straße 2, Kölner Straße 115	11.200.000	13.588.734
» Esterwegen Poststraße 38-44	1.670.000	1.376.346
» Geestland L. Landstr. 2-10, Kapellenweg 28-30, Ohldorpsweg 1, Debstedstr. 3-7	13.500.000	13.820.000
» Geldern Annastraße 19-27	3.480.000	3.350.000
» Grefrath Deversdonk 1-3	2.930.000	2.810.000
» Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	1.870.000	1.850.000
» Gütersloh Kokerstraße 1	3.320.000	3.330.000
» Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	5.370.000	5.800.000
» Hallenberg Merklingshauserstraße 45-49	3.490.000	3.040.000
» Hamburg-Kirchwerder Durchdeich 72	2.290.000	-
» Hannover Elmstraße 8-10	3.920.000	3.870.000
» Hoyerswerda Lausitzer Platz 2	3.010.000	2.720.000
» Lage Friedrich Elbertstraße 19-25	3.500.000	3.350.000
» Merkers Zufahrtsstraße 1a	1.800.000	2.150.000
» Nettetal Von-Bocholtz-Straße 23	3.010.000	-
» Neumunster Grossflecken 33	1.340.000	1.360.000
» Osnabrück Bohmterstraße 52C	1.390.000	1.370.000
» Overath Olperstraße 107-117	6.100.000	6.460.000
» Potsdam Karl Liebknechtstraße 4-5, Rudolf Breitscheidstraße 29-37	13.200.000	11.600.000
» Recklinghausen Brandstraße 18-22	2.980.000	2.840.000
» Recklinghausen Ehlingstr. 50-66, Sachsenstr. 172-176, Schulstr. 35-49	13.200.000	14.549.101
» Rees Westring 5B	2.540.000	2.690.000
» Rheinsberg Friedrichzentrum 1	2.070.000	2.370.000

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Vervolg tabel

Vastgoedbeleggingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Overzicht beleggingen:		
» Rostock Stockholmerstraße 1	4.600.000	5.040.000
» Sangerhausen Karl Liebknechtstrass 29A	3.610.000	3.580.000
» Seelze Hannoversche Straße 81-83	5.340.000	-
» Stralsund Knieperdamm 37-38	2.010.000	-
» Teterow Fischersteig 13-29	8.230.000	7.260.000
» Troisdorf Kölnerstraße 69-81	13.400.000	16.300.000
» Waren Mühlenstraße 16-18, Kietzstraße 15	4.905.551	-
» Waren Neuer Markt 19	2.900.000	3.030.000
» Wetter Haus Hove 11 Beethovenstr. 1, Bismarckstr. 32, Von-der-Recke-str. 39	3.940.000	3.350.000
» Wiesbaden Hagenauerstraße 39	5.850.000	5.690.000
» Wiesbaden Schiersteinerstraße 80	5.180.000	5.090.000
» Wildeshausen Westertor 1-5	2.410.000	2.460.000
» Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	3.510.000	-
» Wittenberge Lenzener Chausse 21	18.400.000	13.266.438
» Wolgast Ostrowskistraße 1	7.700.000	7.280.000
Balans ultimo periode	242.443.673	207.448.619

Vastgoedbeleggingen	1 jan. 2018 - 31 dec. 2018		1 jan. 2017 - 31 dec. 2017	
	€	€	€	€
Balans begin periode		207.448.619		124.050.000
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten:				
» Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	9.998.122		-	
» Borken Butenwall 51-54	-		4.709.546	
» Bottrop Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	-		5.428.695	
» Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	3.481.441		-	
» Ennepetal Voerder Straße 2, Kölner Straße 115	-		13.588.734	
» Esterwegen Poststraße 38-44	2.240		1.378.881	
» Geestland L. Landstr. 2-10, Kapellenweg 28-30, Ohldorpsweg 1, Debstedstr. 3-7	-		13.190.963	
» Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	-		1.879.529	
» Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	-		5.969.745	
» Hamburg-Kirchwerder Durchdeich 72	2.200.513		-	
» Merkers Zufahrtsstraße 1a	-		2.059.528	
» Nettetal Von-Bocholtz-Straße 23	3.305.480		-	
» Osnabrück Bohmterstraße 52C	-		1.409.359	
» Recklinghausen Ehlingstr. 50-66, Sachsenstr. 172-176, Schulstr. 35-49	13.210		14.575.780	
» Rostock Stockholmerstraße 1	-		5.257.653	
» Seelze Hannoversche Straße 81-83	5.428.496		-	
» Stralsund Knieperdamm 37-38	2.066.093		-	
» Troisdorf Kölnerstraße 69-81	-		(85.000)	
» Waren Mühlenstraße 16-18, Kietzstraße 15	4.905.551		-	
» Waren Neuer Markt 19	-		2.434.617	
» Wetter Haus Hove 11, Beethovenstr. 1, Bismarckstr. 32, Von-der-Recke-str. 39	-		5.280	
» Wildeshausen Westertor 1-5	-		2.380.268	
» Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	2.862.283		-	
» Wittenberge Lenzener Chausse 21	12.610		13.287.903	
		34.276.039		87.471.480
Overige mutaties:				
Afschrijving aankoopkosten	-		(50.679)	
Verkoop pand Bünde	-		(7.250.000)	
Waardemutatie ongerealiseerd	719.015		3.227.817	
		719.015		(4.072.861)
Balans ultimo periode		242.443.673		207.448.619

Bij eerste waardering van de vastgoedbeleggingen worden alle aankoopkosten opgenomen, waaronder de selectie- en acquisitiekosten, de taxatiekosten en de kosten van technisch en financieel onderzoek, zoals in rekening gebracht door SynVest Fund Management B.V. Hierna worden de vastgoedbeleggingen opgenomen tegen de reële waarde.

De reële waarde van de beleggingen is gebaseerd op de jaarlijkse externe taxaties van de gehele portefeuille. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor het onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis.

De belangrijkste veronderstellingen die zijn gehanteerd bij de waardering van de beleggingen zijn:

- » Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- » Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 6,0 en 14,0%.
- » De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 89.

Geactiveerde kosten huurbestemming	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	32.727	38.182
Afschrijvingen	(5.454)	(5.455)
Balans ultimo boekjaar	27.273	32.727

10. Latente belastingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Latente belastingvordering	190.188	-
Totaal latente belastingvordering	190.188	-

11. Financiële vaste activa	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Reserve-rekening kredietinstelling	599.900	600.000
Totaal overlopende activa	599.900	600.000

Over het saldo op de Reserve-rekening kredietinstelling wordt een rentevergoeding van 8,7% (2017: 8,7%) ontvangen. De looptijd is gekoppeld aan de investering.

12. Debiteuren	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Debiteuren	673.568	515.173
Huurvorderingen op oud eigenaren vastgoed	262.814	269.903
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(534.658)	(357.084)
Totaal debiteuren	401.724	427.992

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling en/of faillissement van de debiteuren. Huurders worden, zowel bij acquisitie van beleggingen als bij verhuur, vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

13. Belastingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Körperschaftsteuer	36.123	-
Mehrwertsteuer	1.488	-
Omzetbelasting	252.320	-
Totaal belastingen	289.931	-

14. Vorderingen op gelieerde maatschappijen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	26.814	19.396
Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen	26.814	19.396

15. Overlopende activa	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Servicekosten huurder	447.937	235.825
Vooruitbetaalde kosten	241.539	449.067
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	72.341	-
Totaal overlopende activa	761.817	684.892

De overige vorderingen hebben een looptijd van minder dan een jaar.

16. Liquide middelen

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Banken rekeningen-courant	9.634.310	2.527.611
Banken deposito's	4.319.117	7.810.725
Totaal liquide middelen	13.953.427	10.338.336

Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van circa 10% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving, flexibiliteit van het Fonds, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Per 31 december 2018 bedraagt de liquiditeitsreserve bij 10% € 11.231.709. (2017: € 8.413.099). De per balansdatum aanwezige liquiditeiten liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan, met uitzondering van een bouwdepot bij de Berlin Hyp van € 1.499.900, vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

Het risico bestaat dat op een zeker moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de lopende verplichtingen

te kunnen voldoen. De directie van het Fonds volgt daarom dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding vreemd/totaal vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Een liquiditeitsrisico wordt door dit beleid mede beperkt, daarnaast is er sprake van een continue instroom van nieuwe liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

17. Groepsvermogen

Voor nadere toelichting op het aandeel van de vennootschap in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de vennootschappelijke jaarrekening.

18. Voorziening latente belastingen

	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	2.260.176	1.550.885
Dotatie boekjaar	848.771	709.291
Balans ultimo boekjaar	3.108.947	2.260.176

Berekening latente belastingen

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	242.443.673	207.448.619
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	222.504.313	192.528.423
Waarderingsverschil	19.939.360	14.920.196
Af: Verliescompensatie	1.495.383	637.887
Grondslag latentie	18.443.977	14.282.309
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15%	2.766.596	2.142.347
Voorziening Duitse solidariteitsheffing 5,5% over belasting	152.163	117.829
Totaal latentie ultimo boekjaar	2.918.759	2.260.176

Recapitulatie	2018	2017
	€	€
Voorziening latente belastingen	3.108.947	2.260.176
Latente belastingvordering	(190.188)	-
Totaal latente belastingen	2.918.759	2.260.176

De voorziening is gewaardeerd op het nominale bedrag van de belastingverplichting uit hoofde van de niet gerealiseerde waardevermindering van de panden. Er is over waardeverminderingen alleen bij realisatie in Duitsland vennootschapsbelasting verschuldigd.

19. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	135.158.906	126.697.187
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(2.016.509)	(1.902.370)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	133.142.397	124.794.817

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal 2018
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	26.023.645	109.135.261	135.158.906
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	26.023.645	109.135.261	135.158.906

Mutaties langlopende hypothecaire leningen	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	126.697.187	75.486.006
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	14.713.799	60.999.367
Aflossingen op hypotheekleningen	(5.389.398)	(7.688.141)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	5.108.722	3.008.677
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(5.971.404)	(5.108.722)
Balans ultimo boekjaar	135.158.906	126.697.187

Hypothecaire leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente Vervaldatum	Rente- percentage	Saldo per 31 dec 2018	Aflossing in 2018
	€		%	€	€
Overzicht leningen:					
Lening 1	3.000.000	30/12/28	2,63%	2.622.487	59.662
Lening 2	900.000	30/12/28	2,63%	384.014	83.006
Lening 3	1.100.000	30/12/28	2,63%	824.465	45.422
Lening 4	1.000.000	30/01/20	3,01%	759.295	46.484
Lening 5	2.140.000	30/05/33	3,55%	1.712.591	88.364
Lening 6	2.400.000	30/05/33	3,55%	1.920.451	99.108
Lening 7	1.565.000	30/08/20	3,55%	1.070.139	109.354
Lening 8	1.800.000	30/01/26	2,69%	1.611.551	67.088
Lening 9	600.000	30/01/26	2,69%	533.581	25.415
Lening 10	10.150.000	31/08/24	2,36%	8.873.972	330.376
Lening 11	7.750.000	31/03/25	2,18%	6.833.260	249.529
Lening 12	11.250.000	31/03/25	2,34%	9.915.252	364.102
Lening 13	16.700.000	31/03/25	2,28%	4.922.582	171.270
Lening 14	20.000.000	28/02/27	2,11%	18.919.237	615.744
Lening 15	10.719.463	30/12/25	2,34%	10.268.974	361.638
Lening 16	1.150.000	30/06/26	2,33%	1.052.011	42.001
Lening 17	2.050.000	30/06/26	2,33%	1.875.324	74.872
Lening 18	2.800.000	30/10/26	2,17%	2.586.229	101.443
Lening 19	2.300.000	30/10/26	2,17%	2.135.607	83.088
Lening 20	2.150.000	30/10/26	2,17%	1.996.328	77.669
Lening 21	2.550.000	30/10/26	2,17%	2.341.701	105.278
Lening 22	1.620.000	30/10/26	2,17%	1.508.194	77.419
Lening 23	750.000	28/02/27	2,66%	706.678	27.010
Lening 24	8.500.000	30/09/27	2,50%	8.255.651	244.349
Lening 25	3.300.000	30/06/27	2,25%	3.137.171	107.949
Lening 26	795.616	30/08/25	2,50%	649.394	146.222
Lening 27	741.600	30/12/27	2,78%	711.486	30.114
Lening 28	5.500.000	31/03/25	2,67%	4.669.749	229.580
Lening 29	1.300.000	30/01/27	2,52%	1.190.146	66.300
Lening 30	1.455.950	30/01/27	2,52%	1.344.296	77.961
Lening 31	4.200.000	30/08/27	2,73%	3.934.747	193.373
Lening 32	9.800.000	30/09/27	2,73%	9.028.798	617.868
Lening 33	2.300.000	30/01/28	2,90%	2.284.325	15.675
Lening 34	1.250.000	30/04/28	2,75%	1.222.007	27.993
Lening 35	1.600.000	30/05/28	2,75%	1.593.800	6.200
Lening 36	2.300.000	30/07/28	2,67%	2.288.487	11.513
Lening 37	3.800.000	30/07/28	2,67%	3.774.638	25.362
Lening 38	2.000.000	30/07/28	2,87%	1.988.319	11.681
Lening 39	10.000.000	30/09/27	2,32%	9.683.374	271.916
	165.287.629			141.130.311	5.389.398

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele markttrente benaderen is de geamortiseerde kostprijs gelijkgesteld aan de nominale waarde.

Als zekerheidstelling voor de leningen is een hypotheek gevestigd op het onroerend goed en zijn de huuropbrengsten verpand. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 21.920.000. Per 31 december 2018 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

20. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Hypothecaire leningtermijnen	5.971.404	5.108.722
Reeds vervallen leningtermijnen *	79.642	172.202
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	6.051.046	5.280.924

* De reeds vervallen leningtermijnen zijn in het overzicht Mutaties langlopende hypothecaire leningen als aflossing op hypotheek verantwoord.

21. Belastingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Körperschaftsteuer	515.700	612.796
Mehrwertsteuer	203.891	109.553
Omzetbelasting	-	12.043
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	719.591	734.392

22. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Handelscrediteuren	1.099.365	700.182
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.099.365	700.182

23. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.590.479	657.771
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.590.479	657.771

24. Overlopende passiva

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Vooruitontvangen huur	157.894	239.950
Ontvangen waarborgsommen	444.971	339.919
Te betalen interest	50.864	120.003
Servicekosten huurder	53.381	-
Overlopende passiva	99.835	292.844
Totaal overlopende passiva	806.945	992.715

25. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Op 27 december 2018 is Otto-Hahn-Straße 37, 37a, 39, 39a te Bad Salzuflen aangekocht. Per 31 december 2018 bestaat hiervoor een verplichting tot betaling van de koopsom van € 2.294.500 exclusief aankoopkosten. Op de aankoopkosten is een bedrag van € 57.362 vooruitbetaald.

Op 27 december 2018 is Neulandstraße 36 te Bad Kissingen aangekocht. Per 31 december 2018 bestaat hiervoor een verplichting tot betaling van de koopsom van € 3.350.000 exclusief aankoopkosten. Op de aankoopkosten is een bedrag van € 83.750 vooruitbetaald.

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de Nederlandse vennootschapsbelasting met haar dochterondernemingen. Als gevolg daarvan is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden terzake de vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid als geheel.

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de Nederlandse omzetbelasting met haar dochteronderneming SynVest German RealEstate I B.V. Als gevolg daarvan is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden terzake de omzetbelasting van de fiscale eenheid als geheel.

26. Opbrengsten uit beleggingen	Bruto huur- opbrengsten	Exploitatie- kosten	2018 Netto huuropbrengsten	2017 Netto huuropbrengsten
€	€	€	€	€
Adorf Markneukirchstraße 52-54	141.411	(26.902)	114.509	133.724
Bad Ems Wipsch 1	270.948	(130.491)	140.457	155.838
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	30.201	(1.496)	28.705	-
Bergisch Gladbach Sattlerweg 8	201.720	(43.646)	158.074	182.660
Bischoffen Am Markt 3	216.772	(36.900)	179.872	134.602
Bochum Hattingerstraße 762	78.000	(16.073)	61.927	50.113
Bonn Ellesdorfsstraße 33-37	210.167	(69.813)	140.354	125.868
Borken Butenwall 51-54	312.818	(72.402)	240.416	144.215
Bottrop Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	381.274	(50.173)	331.101	225.185
Bremen Schwanewederstraße 45-47	137.315	3.459	140.774	67.297
Bünde Wasserbreite 11-13	-	(24.752)	(24.752)	471.227
Dinslaken Hunxerstraße 155	106.532	(22.779)	83.753	95.440
Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	124.062	(29.080)	94.982	-
Engelskirchen Huttenstraße 9	228.000	(16.381)	211.619	224.985
Ennepetal Voerder Straße 2, Kölner Straße 115	1.001.891	(618.853)	383.038	38.448
Esterwegen Poststraße 38-44	140.364	(70.532)	69.832	12.667
Geestland L. Landstr. 2-10, Kapellenweg 28-30, Ohldorpsweg 1, Debstedstr. 3-7	1.005.792	(266.969)	738.823	655.236
Geldern Annastraße 19-27	272.127	(58.568)	213.559	255.242
Grefrath Deversdonk 1-3	228.560	(36.916)	191.644	180.824
Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	136.590	(30.300)	106.290	82.394
Gütersloh Kokerstraße 1	240.052	(38.580)	201.472	191.738
Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	437.149	(48.593)	388.556	173.419
Hallenberg Merklinghauserstraße 45-49	266.327	(64.131)	202.196	208.793
Hamburg-Kirchwerder Durchdeich 72	76.409	(13.875)	62.534	-
Hannover Elmstraße 8-10	279.763	(124.093)	155.670	127.571
Hoyerswerda Lausitzer Platz 2	276.180	(4.653)	271.527	197.539
Lage Friedrich Elbertstraße 19-25	284.371	(30.384)	253.987	267.099
Merkers Zufahrtsstraße 1a	169.554	(51.310)	118.244	61.753
Nettetal Von-Bocholtz-Straße 23	25.063	(3.712)	21.351	-
Neumunster Grossflecken 33	86.854	(18.306)	68.548	81.700
Osnabrück Bohmterstraße 52C	140.211	(35.226)	104.985	96.947
Overath Olperstraße 107-117	447.579	(78.545)	369.034	307.082
Potsdam Karl Liebnechtstraße 4-5, Rudolf Breitscheidstraße 29-37	725.591	(54.881)	670.710	592.640
Recklinghausen Brandstraße 18-22	178.033	(52.191)	125.842	100.366
Recklinghausen Ehlingstr. 50-66, Sachsenstr. 172-176, Schulstr. 35-49	921.443	(160.851)	760.592	147.406
Rees Westring 5B	216.569	(56.271)	160.298	203.863

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Vervolg tabel

26. Opbrengsten uit beleggingen	Bruto huur- opbrengsten	Exploitatie- kosten	2018 Netto huuropbrengsten	2017 Netto huuropbrengsten
	€	€	€	€
Rheinsberg Friedrichzentrum 1	240.534	(42.779)	197.755	186.929
Rostock Stockholmerstraße 1	361.477	(51.286)	310.191	201.558
Sangerhausen Karl Liebknechtstrass 29A	290.140	(90.860)	199.280	243.800
Seelze Hannoversche Straße 81-83	66.562	(3.139)	63.423	-
Stralsund Knieperdamm 37-38	86.632	(24.607)	62.025	-
Teterow Fischersteig 13-29	549.705	(115.643)	434.062	513.210
Troisdorf Kölnerstraße 69-81	970.695	(224.312)	746.383	887.615
Waren Mühlenstraße 16-18, Kietzstraße 15	3.391	-	3.391	-
Waren Neuer Markt 19	204.830	(85.271)	119.559	127.467
Wetter Haus Hove 11, Beethovenstr. 1, Bismarckstr. 32, Von-der-Recke-str. 39	239.819	(150.185)	89.634	180.233
Wiesbaden Hagenauerstraße 39	432.114	(34.370)	397.744	249.769
Wiesbaden Schiersteinerstraße 80	454.795	(109.696)	345.099	348.344
Wildeshausen Westertor 1-5	194.844	(91.464)	103.380	128.392
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	54.721	(3.767)	50.954	-
Wittenberge Lenzener Chausse 21	1.475.287	(250.809)	1.224.478	278.498
Wolgast Ostrowskistraße 1	681.126	(552.197)	128.929	426.641
	16.302.364	(4.285.554)	12.016.810	9.766.336

Reeds vastgelegde huurinkomsten ultimo boekjaar als percentage van de bruto huuropbrengsten 2018.

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	%
2018	17.954.122	100%
2019	15.363.983	86%
2020	14.537.388	81%
2021	13.432.898	75%
2022	11.710.057	65%
2023	10.031.169	56%
2024	8.809.408	49%
2025	7.704.992	43%
2026	6.561.125	37%
2027	5.597.094	31%
2028	5.132.194	29%

Prijrisico

De beleggingen in vastgoed van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Hierdoor kan de huur van nieuwe

contracten lager zijn dan verwacht. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

27. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2018	2017
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	719.015	3.227.817
Totaal rentelasten	719.015	3.227.817

De voor 2018 volledig afgeschreven aankoopkosten bedragen € 6.160.355, welke in mindering zijn gebracht op niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen. De herwaardering voor 2018 komt hiermee feitelijk op € 6.879.370.

28. Exploitatiekosten

	2018	2017
	€	€
Property management	(425.916)	(423.947)
Onderhoud en reparaties	(2.116.106)	(1.222.256)
Onroerende zaak belastingen	(303.960)	(76.287)
Overige belastingen	(140.414)	(111.267)
Verhuurkosten	(42.210)	(104.742)
Voorziening dubieuze debiteuren	(181.856)	(132.425)
Servicekosten eigenaar	(582.149)	(489.029)
Overige exploitatiekosten	(492.943)	(161.385)
Totaal exploitatiekosten	(4.285.554)	(2.721.338)

29. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2018	2017
	€	€
Asset management	(2.296.601)	(1.793.216)
Fondsbeheer	(984.258)	(768.521)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(249.023)	(274.874)
Administratiekosten	(322.973)	(228.113)
Accountantskosten controle jaarrekening	(24.000)	(18.650)
Belastingadviseurskosten	(63.627)	(122.901)
Advocaatkosten	(58.654)	(72.211)
Notariskosten	(33.943)	(21.956)
Bankkosten	(39.756)	(83.557)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(117.774)	(85.377)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(4.198.109)	(3.476.875)

De management fee SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 1,2% per jaar op basis van de waarde van de activa van het Fonds in verband met het voeren van de directie en het beheer over het fonds. Deze fee is onderverdeeld in een vergoeding van 0,3% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,9% voor Asset Management. Met de ontvangen vergoedingen worden de kosten van SynVest Fund Management B.V. gedragen, waaronder de personeelskosten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 8% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een winstbonus in rekening te brengen. Deze bonus wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 8% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat.

De externe accountant Mazars en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening,

ad € 24.000 (2017: € 18.650), verdere honoraria van € 4.500 in rekening gebracht met betrekking tot de aangiften vennootschapsbelasting en Körperschaftsteuer (2017: 4.500).

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met TCS Depository B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder. De bewaarder is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van het fonds, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van het fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal. In 2018 bedragen de totale kosten € 26.958.

30. Lopende kostenfactor

	2018		2017
	%	%	
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	8,1		8,2

De lopende kostenfactor is een weergave van de exploitatie kosten en lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De funding fees zijn bij de berekening buiten beschouwing gelaten, daar deze als emissiekosten worden verwerkt.

31. Netto rentelasten

	2018		2017
	€	€	
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(3.321.836)		(2.552.607)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(191.577)		(182.413)
Rentelasten overige schulden	(776)		(2.498)
Totaal rentelasten	(3.514.189)		(2.737.518)

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het markt-renteniveau.

32. Winstbelastingen

De fiscale eenheid SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar dochterondernemingen zijn geen Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd.

Daarnaast zijn de vennootschappen zelfstandig belastingplichtig voor Körperschaftsteuer in Duitsland. De fiscale positie voor het jaar 2018 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
	€	€
SynVest German RealEstate Fund N.V.	(534.945)	-
SynVest German RealEstate I B.V.	520.680	82.398
SynVest German RealEstate II B.V.	(325.438)	-
SynVest German RealEstate III B.V.	(387.772)	-
SynVest German RealEstate IV B.V.	(132.607)	-
SynVest German RealEstate V B.V.	(4.049)	-
		82.398
	2018	2017
	€	€
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(82.398)	(527.819)
Correctie Körperschaftsteuer voorgaande boekjaren	66.155	(18.191)
Mutatie latente belastingen	(658.583)	(709.291)
Totaal lasten	(674.826)	(1.255.301)
Berekening verschuldigde Körperschaftsteuer & Solidaritätszuschlag SynVest German RealEstate I B.V.	€	2018 €
Resultaat na belastingen		1.746.317
Bij:		
Vennootschapsbelasting	260.871	
Commerciële herwaarderingen	(682.000)	
Niet aftrekbare (Nederlandse) kosten	43.951	
		(377.178)
Af:		
Fiscale afschrijvingen	848.459	
		848.459
Belastbaar bedrag 2018		520.680
Verschuldigde Körperschaftsteuer 15% van € 520.680		78.102
Verschuldigde Solidaritätszuschlag 5,5% van € 78.102		4.296
Verschuldigde Duitse winstbelasting		82.398

33. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum, anders dan reeds toegelicht onder punt 26 Niet uit de balans blijkende verplichtingen.

34. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het bestuur van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2018 bedraagt € 7.500.

35. Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 30 Lasten in verband met het beheer van beleggingen.

Vennootschappelijke balans (vóór resultaatbestemming)

	Noot	31 december 2018 €	31 december 2017 €
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in dochterondernemingen	2	30.001.836	24.808.956
Vorderingen op dochterondernemingen	3	47.788.729	44.931.079
		77.790.565	69.740.035
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	4	35.162.900	11.688.684
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	5	26.814	19.396
Belastingen		218.084	29.419
Overige vorderingen		3.750	3.750
		35.411.548	11.741.249
Overige activa			
Liquide middelen	6	580.043	3.364.496
		580.043	3.364.496
Totaal activa		113.782.156	84.845.780
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	7	27.559.560	20.511.600
Agioreserve	8	86.259.180	62.653.143
Wettelijke reserves	9	17.209.228	8.850.057
Overige reserves	10	(14.734.523)	(11.804.686)
Onverdeeld resultaat	11	(3.976.355)	3.920.871
Totaal eigen vermogen		112.317.090	84.130.985
Kortlopende schulden			
Schulden aan dochterondernemingen	12	90.490	-
Schulden aan gelieerde maatschappijen	13	1.333.617	657.771
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		17.352	19.240
Overlopende passiva	14	23.607	37.783
		1.465.066	714.794
Totaal passiva		113.782.156	84.845.779

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

	Noot	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018	1 jan. 2017 t/m 31 dec. 2017
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat dochterondernemingen	2	3.847.871	6.574.745
Totaal opbrengsten uit beleggingen		3.847.871	6.574.745
Overige opbrengsten		30.034	32.168
Totaal opbrengsten		3.877.905	6.606.913
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(3.563.490)	(2.788.132)
Netto rentebaten	16	4.068.401	2.416.094
Totaal lasten		504.911	(372.038)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		4.382.816	6.234.875
Vennootschapsbelasting		-	-
Nettoresultaat na belastingen		4.382.816	6.234.875

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

1. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van de vennootschappelijke jaarrekening zijn in overeenstemming met die van de geconsolideerde jaarrekening.

In de vennootschappelijke jaarrekening worden alleen die posten toegelicht, welke afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Om de nettovermogenswaarde te bepalen zijn alle activa, passiva en winsten en verliezen van de deelnemingen onderworpen aan de waarderingsgrondslagen die van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening.

Overige activa en passiva

De waarderingsgrondslagen van de overige activa en passiva zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening.

Eigen vermogen

Voor de niet gerealiseerde waardevermeerderingen van de deelnemingen wordt een wettelijke reserve aangehouden. Per deelneming wordt ter grootte van de niet gerealiseerde herwaardering een reserve aangehouden, voor zover dit ongerealiseerde resultaat niet negatief is. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van het onverdeeld resultaat. De herwaarderingsreserve is inclusief een eventuele (wettelijke) reserve deelnemingen.

De overige reserves worden gevormd uit de niet-uitgekeerde netto winsten van het huidige boekjaar of voorgaande boekjaren, verminderd met de gevormde herwaarderingsreserve.

2. Beleggingen in dochterondernemingen	Vestiging	%	31 december 2018 €	31 december 2017 €
SynVest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	15.160.307	13.413.990
SynVest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	8.474.781	10.436.743
SynVest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	6.046.524	957.689
SynVest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100	229.264	534
SynVest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100	90.960	-
			30.001.836	24.808.956

	2018 €	2017 €
Stand per 1 januari	24.808.956	28.056.146
Dividenduitkeringen	-	(3.782.403)
Uitbetalingen van kapitaal	-	(8.232.406)
Stortingen van kapitaal	1.350.000	2.187.883
Resultaat dochterondernemingen	3.847.871	6.574.745
Voorziening rekening-courant	(4.991)	4.991
Stand per 31 december	30.001.836	24.808.956

3. Langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Leningen SynVest German RealEstate I B.V.		
Lening 1 (Wolgast)	2.568.153	2.568.153
Lening 2 (Adorf)	631.847	631.847
Lening 3 (Bremen)	499.800	499.800
Lening 4 (Bünde)	-	1.550.000
Lening 5 (Lage)	1.077.625	1.077.625
Lening 6 (Sangerhausen)	1.195.000	1.195.000
Lening 7 (Hoyerswerda)	820.000	820.000
Lening 8 (Rees)	455.000	455.000
Lening 9 (Overath)	1.135.000	1.135.000
Lening 10 (Geldern)	500.000	500.000
Lening 11 (Hallenberg)	650.000	650.000
Lening 12 (Recklinghausen)	615.000	615.000
Lening 13 (Wiesbaden Schiersteinerstrasse)	650.000	650.000
Lening 14 (Wiesbaden Hagenauerstrasse)	795.000	795.000
Lening 15 (Bochum)	149.800	149.800
Lening 16 (Rheinsberg)	495.600	495.600
Leningen SynVest German RealEstate II B.V.		
Lening 1 (Bad Ems)	700.000	700.000
Lening 2 (Grefrath)	395.000	395.000
Lening 3 (Potsdam)	2.205.000	2.205.000
Lening 4 (Dinslaken)	1.115.000	1.115.000
Lening 5 (Bergisch Gladbach)	633.500	633.500
Lening 6 (Bonn)	770.000	770.000
Lening 7 (Troisdorf)	4.025.000	4.025.000
Lening 8 (Gütersloh)	617.050	617.050
Lening 9 (Neumunster)	323.050	323.050
Lening 10 (Hannover)	735.000	735.000
Lening 11 (Engelskirchen)	623.000	623.000
Lening 12 (Bischoffen)	612.500	612.500
Lening 13 (Wetter)	757.680	757.680
Lening 14 (Osnabrück)	581.000	581.000
Lening 15 (Wildeshausen)	504.000	504.000
Lening 16 (Rostock)	1.024.800	1.024.800
Lening 17 (Waren)	522.113	522.113
Lening 18 (Geestland - Langen)	1.715.000	1.715.000
Lening 19 (Bottrop)	1.113.000	1.113.000
Lening 20 (Borken)	847.000	847.000
Lening 21 (Ennepetal)	2.744.000	2.744.000
Lening 22 (Esterwegen)	351.750	-

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Vervolg tabel

3. Langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Leningen SynVest German RealEstate III B.V.		
Lening 1 (Teterow)	1.235.000	1.235.000
Lening 2 (Großbreitenbach)	420.811	420.811
Lening 3 (Gütersloh)	1.141.000	1.141.000
Lening 4 (Merkers)	413.000	413.000
Lening 5 (Wittenberge)	2.380.000	2.380.000
Lening 6 (Duisburg)	767.760	-
Lening 7 (Hamburg)	450.800	-
Lening 8 (Stralsund)	422.625	-
Lening 9 (Wilhelmshaven)	602.000	-
Lening 10 (Seelze)	1.093.750	-
Lening 11 (Nettetal)	718.965	-
Leningen SynVest German RealEstate IV B.V.		
Lening 1 (Recklinghausen)	2.990.750	2.990.750
	47.788.729	44.931.079

3. Detailinformatie	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente vervaldatum	Rente percentage	Saldo per 31 dec. 2018	Aflossing in 2018
	€	€	%	€	€
Leningen					
SynVest German RealEstate I B.V.					
Lening 1 (Wolgast)	2.568.153	15/12/21	6,25%	2.568.153	-
Lening 2 (Adorf)	631.847	13/04/22	6,25%	631.847	-
Lening 3 (Bremen)	499.800	01/09/23	6,25%	499.800	-
Lening 4 (Bünde)	1.550.000	01/09/23	6,25%	-	1.550.000
Lening 5 (Lage)	1.077.625	01/09/23	6,25%	1.077.625	-
Lening 6 (Sangerhausen)	1.195.000	01/11/23	6,25%	1.195.000	-
Lening 7 (Hoyerswerda)	820.000	28/02/24	6,25%	820.000	-
Lening 8 (Rees)	455.000	01/01/25	6,25%	455.000	-
Lening 9 (Overath)	1.135.000	01/01/25	6,25%	1.135.000	-
Lening 10 (Geldern)	500.000	01/01/25	6,25%	500.000	-
Lening 11 (Hallenberg)	650.000	01/01/25	6,25%	650.000	-
Lening 12 (Recklinghausen)	615.000	01/01/25	6,25%	615.000	-
Lening 13 (Wiesbaden Schiersteinerstrasse)	650.000	12/03/25	6,25%	650.000	-
Lening 14 (Wiesbaden Hagenauerstrasse)	795.000	12/03/25	6,25%	795.000	-
Lening 15 (Bochum)	149.800	03/02/26	6,25%	149.800	-
Lening 16 (Rheinsberg)	495.600	13/01/26	6,25%	495.600	-
Leningen					
SynVest German RealEstate II B.V.					
Lening 1 (Bad Ems)	700.000	12/03/25	6,25%	700.000	-
Lening 2 (Grefrath)	395.000	12/03/25	6,25%	395.000	-
Lening 3 (Potsdam)	2.205.000	12/03/25	6,25%	2.205.000	-
Lening 4 (Dinslaken)	1.115.000	15/07/25	6,25%	1.115.000	-
Lening 5 (Bergisch Gladbach)	633.500	01/01/26	6,25%	633.500	-
Lening 6 (Bonn)	770.000	04/02/26	6,25%	770.000	-
Lening 7 (Troisdorf)	4.025.000	04/02/26	6,25%	4.025.000	-
Lening 8 (Gütersloh)	617.050	24/03/26	6,25%	617.050	-
Lening 9 (Neumunster)	323.050	24/03/26	6,25%	323.050	-
Lening 10 (Hannover)	735.000	14/09/26	6,25%	735.000	-
Lening 11 (Engelskirchen)	623.000	14/09/26	6,25%	623.000	-
Lening 12 (Bischoffen)	612.500	27/09/26	6,25%	612.500	-
Lening 13 (Wetter)	757.680	01/01/27	6,25%	757.680	-
Lening 14 (Osnabrück)	581.000	30/01/27	6,25%	581.000	-
Lening 15 (Wildeshausen)	504.000	27/02/27	6,25%	504.000	-
Lening 16 (Rostock)	1.024.800	28/03/27	6,25%	1.024.800	-
Lening 17 (Waren)	522.113	07/03/27	6,25%	522.113	-
Lening 18 (Geestland - Langen)	1.715.000	21/03/27	6,25%	1.715.000	-
Lening 19 (Bottrop)	1.113.000	05/05/27	6,25%	1.113.000	-

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Vervolg tabel

	Oorspronkelijke hoofdsom €	Rente vervaldatum €	Rente percentage %	Saldo per 31 dec. 2018 €	Aflossing in 2018 €
Lening 20 (Borken)	847.000	28/06/27	6,25%	847.000	-
Lening 21 (Ennepetal)	2.744.000	12/07/27	6,25%	2.744.000	-
Lening 22 (Esterwegen)	351.750	01/01/28	6,25%	351.750	-
Leningen					
SynVest German RealEstate III B.V.					
Lening 1 (Teterow)	1.235.000	01/03/25	6,25%	1.235.000	-
Lening 2 (Großbreitenbach)	420.811	02/05/27	6,25%	420.811	-
Lening 3 (Gütersloh)	1.141.000	19/05/27	6,25%	1.141.000	-
Lening 4 (Merkers)	413.000	02/08/27	6,25%	413.000	-
Lening 5 (Wittenberge)	2.380.000	04/08/27	6,25%	2.380.000	-
Lening 6 (Duisburg)	767.760	01/07/28	6,25%	767.760	-
Lening 7 (Hamburg)	450.800	01/07/28	6,25%	450.800	-
Lening 8 (Stralsund)	422.625	18/06/28	6,25%	422.625	-
Lening 9 (Wilhelmshaven)	602.000	01/10/28	6,25%	602.000	-
Lening 10 (Seelze)	1.093.750	02/11/28	6,25%	1.093.750	-
Lening 11 (Nettetal)	718.965	20/11/28	6,25%	718.965	-
Leningen					
SynVest German RealEstate IV B.V.					
Lening 1 (Recklinghausen)	2.990.750	28/07/27	6,25%	2.990.750	-
	49.338.729			47.788.729	1.550.000

4. Kortlopende vorderingen SynVest German RealEstate Fund

	31 december 2018 €	31 december 2017 €
R/C SynVest German RealEstate I B.V.	746.890	148.402
R/C SynVest German RealEstate II B.V.	8.392.873	6.822.101
R/C SynVest German RealEstate III B.V.	24.870.992	3.071.582
R/C SynVest German RealEstate IV B.V.	1.152.145	1.646.539
R/C SynVest German RealEstate V B.V.	-	5.050
Voorziening R/C SynVest German RealEstate V B.V.	-	(4.991)
Totaal kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	35.162.900	11.688.684

5. Vorderingen op gelieerde maatschappijen

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	26.814	19.396
Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen	26.814	19.396

6. Liquide middelen

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Banken rekeningen-courant	579.552	349.005
Banken deposito's	491	3.015.491
Totaal liquide middelen	580.043	3.364.496

7. Aandelenkapitaal

	Prioriteits- aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Gehouden door het fonds	Totaal aandelen: Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	2.051.148	-	2.051.160
Uitgifte aandelen	-	704.796	-	704.796
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	2.755.944	-	2.755.956
	2018	2018	2018	2018
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar	120	20.511.480	-	20.511.600
Uitgifte aandelen	-	7.047.960	-	7.047.960
Balans ultimo boekjaar	120	27.559.440	-	27.559.560

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is gemiddeld per saldo € 42,44 in 2018 gestort. Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 27.559.560 en bestaat uit 2.755.944 gewone aandelen en 12 cumulatief preferente prioriteitsaandelen, elk € 10 groot. De gewone aandelen van SynVest German RealEstate Fund N.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor SynVest

Beleggingsfondsen, die deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten.

De initiatiefnemers Panhuizen Management B.V. en VG Capital B.V. houden elk 6 cumulatief preferente prioriteitsaandelen in bezit. In de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. is voorgeschreven dat een aantal beslissingen moet worden genomen op voorstel van de prioriteitsaandeelhouders.

8. Agioreserve	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	62.653.143	43.286.277
Uitgifte aandelen	24.636.136	20.161.759
Funding fees	(1.030.099)	(794.893)
Balans ultimo boekjaar	86.259.180	62.653.143

9. Wettelijke reserve	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	8.850.057	6.536.053
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	8.359.171	2.314.004
Balans ultimo boekjaar	17.209.228	8.850.057

De wettelijke reserve wordt gevormd in verband met ongerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen bij dochterondernemingen.

10. Overige reserves	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	(11.804.686)	(7.710.259)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	3.920.871	816.363
Interim dividenduitkeringen	(6.850.708)	(4.910.790)
Balans ultimo boekjaar	(14.734.523)	(11.804.686)

Het te verdelen resultaat over 2017 is conform het besluit van de Algemene vergadering van de aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

11. Onverdeeld resultaat	2018	2017
	€	€
Balans begin boekjaar	3.920.871	816.363
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(3.920.871)	(816.363)
Netto resultaat boekjaar	4.382.816	6.234.875
Dotatie wettelijke reserve	(8.359.171)	(2.314.004)
Balans ultimo boekjaar	(3.976.355)	3.920.871

12. Schulden aan dochterondernemingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
R/C SynVest German RealEstate V B.V.	90.490	-
Totaal schulden aan dochterondernemingen	90.490	-

13. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.333.617	657.771
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.333.617	657.771

14. Overlopende passiva	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Overlopende passiva	23.607	37.783
Totaal overlopende passiva	23.607	37.783

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
Asset management	(2.296.601)	(1.793.216)
Fondsbeheer	(984.258)	(768.521)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(151)	(17.596)
Administratiekosten	(162.965)	(107.465)
Accountantskosten	(12.325)	(19.825)
Belastingadviseurskosten	(11.475)	(36.335)
Advocaatkosten	(338)	(819)
Bankkosten	(508)	(642)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(87.369)	(36.213)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(3.563.490)	(2.788.132)

16. Netto rentebaten	2018	2017
	€	€
Rentebaten vorderingen op deelnemingen	4.068.401	2.416.094
Totaal rentebaten	4.068.401	2.416.094

17. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2018 is een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 4.382.816, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van € 719.015. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2018 te doen en het restantbedrag ten gunste van de overige reserves te boeken. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteits aandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Amsterdam, 21 mei 2019

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

F.J. Panhuizen

Drs. M. van Gooswilligen

Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

- 24.1 Uit de lopende winst of ten laste van de reserves kan met toepassing van het bepaalde in artikel 24.6 maandelijks op de gewone Aandelen een interim-uitkering worden gedaan van één twaalfde (1/12) van 7 procent (7%) over het op de desbetreffende Aandelen gestorte bedrag, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Onder het op de Aandelen gestorte bedrag wordt voor het bepaalde in dit artikel 24.1 verstaan de nominale waarde van het Aandeel en het op het betreffende aandeel gestorte agio. Wordt een gedeelte van de op een Aandeel gestorte agio bij wege van een agio-terugbetaald, dan wordt op dat aandeel gestorte bedrag met hetzelfde bedrag verminderd en geldt het aldus gevonden nieuwe bedrag als het op de aandelen gestorte bedrag.
- 24.2 Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van artikel 24.1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in de eerste volzin bedoelde percentage uit te keren of het in artikel 24.4 bepaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in artikel 24.3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.
- 24.3 Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de artikelen 24.1 en 24.2 komt uitsluitend toe aan de houders van gewone Aandelen. Deze winst kan bij besluit van de Algemene Vergadering worden uitgekeerd als dividend of worden toegevoegd aan de reserves die verbonden zijn aan de aandelen van een bepaalde soort of een combinatie van beiden. Bij de berekening van het winstbedrag dat voor toepassing van het bepaalde in dit artikel 24.3 op ieder gewoon aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte storting op het nominale bedrag van de gewone aandelen in aanmerking.
- 24.4 De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.
- 24.5 Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 24.6 De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap. Ook de Directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.
- 24.7 Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
- 24.8 De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
- 24.9 Uitkeringen kunnen door de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit ook in andere waarden dan contanten geschieden.

Prioriteits aandelen

De prioriteits aandelen hebben de volgende specifieke rechten:

- » Het recht van initiatief van voorstellen met betrekking tot emissie, voorkeursrechten en financiële steunverlening (art. 5 statuten),
- » Goedkeuring vervreemding eigen aandelen (art. 6.5 statuten),
- » Vaststelling aantal directieleden (art. 12.2 statuten),
- » Vaststelling beloning directieleden (art. 12.7 statuten),
- » De bevoegdheid van voorafgaande goedkeuring van directiebesluiten (art. 13.12 statuten),
- » Het recht van initiatief van voorstellen met betrekking tot de instelling van en opheffing van een raad van commissarissen (art. 15.1 statuten),
- » Vaststelling aantal commissarissen (art. 15.2 statuten),
- » De Algemene Vergadering kan slechts geldig besluiten nemen op voorstel van de prioriteit met uitzondering van de schorsing of ontstlag van Directeuren en Commissarissen, de vaststelling van de jaarrekening en de benoeming van de accountant als bedoeld in art. 2:393 BW (artikel 18.5 statuten),
- » Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 12 prioriteits aandelen uitstaan, waarop een bedrag van € 120 is gestort inclusief agio, waarvan er 6 worden gehouden door Panhuyzen Management B.V. en 6 door VG Capital B.V. De directie van de vennootschap had gedurende 2018 geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de vennootschap. De directie van Panhuyzen Management B.V. wordt gevoerd door de heer F.J. Panhuyzen, de directie van VG Capital B.V. wordt gevoerd door Drs. M. van Gooswilligen.

Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en certificaathouders van SynVest German RealEstate Fund N.V

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van SynVest German RealEstate Fund N.V. te Veendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest German RealEstate Fund N.V. per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van SynVest German RealEstate Fund N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE BEHEERDER VOOR DE JAARREKENING

De beheerder van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is de beheerder van de beleggingsentiteit voor een zodanige interne beheersing die de beheerder van de beleggingsentiteit noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder van de beleggingsentiteit afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder van de beleggingsentiteit de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder van de beleggingsentiteit het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder van de beleggingsentiteit moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en,
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de beheerder van de beleggingsentiteit onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de directie van de beheerder van de beleggingsentiteit dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 21 mei 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

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



SYNVEST

Asset
Management

Jaarrekening 2018

SynVest German
RealEstate Fund nv

SynVest
Kuiperbergweg 50
1101 AG Amsterdam

020 - 23 51 490
info@synvest.nl
synvest.nl