

SYNVEST

Beleggen



JAARREKENING 2019

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

JAARREKENING SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

OMSCHRIJVING	PAGINA
Algemeen	
1. Directieverslag	4
Jaarrekening 2019	
2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	10
3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	11
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	12
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	13
6. Vennootschappelijke balans voor resultaatbestemming	31
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	32
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	33
Overige gegevens	
9. Statutaire regeling resultaatbestemming	42
10. Prioriteits aandelen	43
11. Controleverklaring	43

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG

De directie is tevreden over de prestaties van het Fonds in 2019. Het Fonds is gestaag gegroeid en uitgebreid met 27 nieuwe objecten waardoor de huuropbrengsten zijn gestegen naar € 21,8 miljoen (2018: € 16,3 miljoen). Naast wijkwinkelcentra en supermarkten hebben we meerdere wooncomplexen en 3 verzorgingshuizen aan de portefeuille kunnen toevoegen.

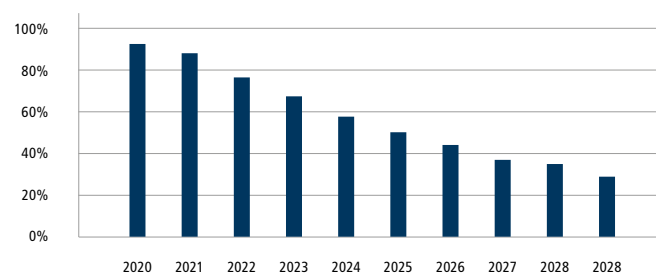
Hoewel er een stijgende tendens is in de prijzen van onroerend goed, slagen we er nog steeds in om voor een acceptabele prijs te kopen. De externe taxatie van onze taxateur, Savills GmbH, die nu voor het tweede jaar de portefeuille waardeert, heeft geresulteerd in een waardestijging van € 9.195.013. Daarmee zien we ook voor een deel een bevestiging van de juiste aankooprijzen.

Als gevolg van het volume dat we hebben gekocht in 2019 vallen de aankoopkosten hoger uit dan vorig jaar. Deze moeten direct ten laste van het resultaat gebracht moeten worden in de jaarrekening (€ 7.041.258). Daarom is in de jaarrekening een herwaardering van € 2.153.755 zichtbaar.

De bezettingsgraad is in 2019 gestegen naar 95%. Een deel daarvan is reguliere frictieleegstand en ander deel al aanwezig bij aankoop. Voor commerciële ruimtes, die wat minder goed verhuurbaar leken, zijn waar mogelijk bestemmingsveranderingen doorgevoerd. Deze ruimtes worden geleidelijk omgebouwd naar woningen. Ook de aankopen in 2019 hebben we, zoals gebruikelijk in Duitsland op de zogenaamde "IST" huur gekocht. Dat wil zeggen dat men niet voor de leegstand betaald. Daardoor wordt bij invulling van de leegstand er direct waarde en cashflow aan de portefeuille toegevoegd.

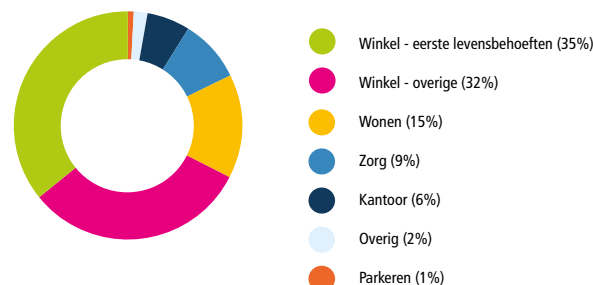
Het Fonds blijft streven naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie. Hiervoor zijn we zeer actief op de Duitse markt. We profiteren niet alleen bij aankoop van ons netwerk, maar ook bij de verhuur en asset management. Dit is belangrijk om de waardegroei op langere termijn te borgen. We zijn continu, meestal met zittende huurders, op zoek naar waardeverhogende investeringen in de bestaande portefeuille. Daarbij moet men bijvoorbeeld denken aan vergrotingen van supermarkten, omdat de huidige winkel formules een groter oppervlak behoeven.

Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 31 december 2019



De portefeuille per 31 december 2019 is verdeeld over 81 locaties en 1.035 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31 december 2019



Aankoop beleggingsobjecten in 2019

Hieronder volgt een korte beschrijving van de in 2019 aangekochte beleggingsobjecten.

Bad Salzuflen - Aan de rand van de stad Bad Salzuflen hebben we een winkel, 33 appartementen en een bedrijfsruimte aangekocht. De jaarhuur is € 235.430. Bad Salzuflen heeft 54.127 inwoners, ligt in Kreis Lippe en de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Boizenburg - In deze burchtstad hebben we de aankoop afgerond van een winkel met een kantoor en 3 woningen. De jaarhuur is € 91.000. Boizenburg heeft 10.724 inwoners, ligt in Landkreis Ludwigslust-Parchim en de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Bützow - In de "Ort der Vielfalt" hebben we de aankoop afgerond van een gezondheidscentrum met een winkel en 2 woningen. De jaarhuur is € 97.700. Bützow heeft 7.799 inwoners, ligt in Landkreis Rostock en de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Claustal-Zellerfeld - In deze universiteitsstad in de Oberharz, gelegen op bijna 800 meter hoogte, hebben we een complex met een supermarkt, kantoren en 8 appartementen in het centrum van de stad aangekocht. De jaarhuur is € 448.075. Claustal-Zellerfeld heeft 15.888 inwoners, ligt in Landkries Goslar en de deelstaat Nedersachsen.

Coesfeld - In het Münsterland ligt de Kreisstadt Coesfeld waar we in het voetgangersgebied een winkel met bovenwoningen hebben verworven. De jaarhuur bedraagt € 72.000. Coesfeld heeft 36.217 inwoners, ligt in Landkreis Coesfeld en de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Gelsenkirchen - In deze grote stad in het hart van Ruhrgebied hebben we 9 appartementencomplexen gekocht met in totaal 86 appartementen. De jaarhuur is € 262.240. Gelsenkirchen heeft 260.654 inwoners, ligt in de Metropool Regio Rhein-Ruhr en de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Itzehoe - In een van de oudste steden in het noorden van Duitsland hebben we een winkel met een bovengelige kantoor in het voetgangersgebied gekocht. De jaarhuur is € 109.874. Itzehoe heeft 31.879 inwoners, ligt in de Landkreis Steinburg en de deelstaat Schleswig-Holstein.

Kretzschau - In dit relatief landelijk gelegen dorp ligt ons bejaardenhuis met 45 kamers die eind dit jaar aan de portefeuille is toegevoegd. De jaarhuur is € 504.000. Kretzschau heeft 2.427 inwoners, ligt in de Burgenlandkreis en de deelstaat Sachsen-Anhalt.

Parchim - Op deze locatie hebben we in het centrum een winkel met 2 woningen gekocht. De jaarhuur bedraagt € 51.480. Parchim heeft 18.037 inwoners, ligt in Landkreis Ludwigslust-Parchim en de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Rahden - In de meest noordelijke stad van Noordrijn-Westfalen hebben we een grote supermarkt en dierenpeciaalzaak tegen het centrum van de stad gekocht. De jaarhuur is € 296.858. Rahden heeft 15.441 inwoners, ligt in Kreis Minden-Lübbecke en de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Riesa - In deze stad hebben we een complex met een supermarkt en diverse medische zorgverleners verworven. De jaarhuur is € 304.163. Riesa heeft 30.054 inwoners, ligt in Landkreis Meißen en het deelstaat Sachsen.

Schlotheim - In het centrum van Schlotheim hebben we een supermarkt en winkel gekocht welke op het oude stationsgebied zijn gebouwd. De jaarhuur is € 130.119. Schlotheim heeft 3.559 inwoners, ligt in kreis Unstrut-Hainich en de deelstaat Thüringen.

Schönberg - Aan het uit de middeleeuwen stammende stuwmeer Oberteich ligt Schönberg. In het centrum van Schönberg hebben we een winkel met 3 woningen aangekocht. De jaarhuur is € 89.378. Schönberg heeft 4.751 inwoners, ligt in landkreis Nordwestmecklenburg en de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Solingen - In de bekende stad Solingen hebben we nabij het stadspark een verzorgingstehuis met 34 kamers aangekocht. De jaarhuur is € 348.000. Solingen heeft 159.360 inwoners, is een kreisvrije stad en ligt in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Waldmünchen - Deze stad ligt in het Beierse Woud. Hier hebben we een supermarkt gekocht. De jaarhuur is € 78.000. Waldmünchen heeft 6.728 inwoners, ligt in Landkreis Cham en de Freistaat Beieren.

Wilhelmshaven - In het centrum hebben we 2 grote winkelpanden met een groot aantal bovengelige appartementen gekocht. De jaarhuur is € 227.733. Wilhelmshaven heeft 76.278 inwoners, is een kreisvrije stad en ligt in de deelstaat Nedersachsen.

Wittenburg - In deze mooie stad gelegen aan het riviertje Motel hebben we in het centrum een winkel, tandarts, diverse kantoren en een woning gekocht. De jaarhuur is € 115.907. Wittenburg heeft 6.313 inwoners, ligt in Landkreis Ludwigslust-Parchim en de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Zittau - Op het drielandpunt met Polen en Tsjechië in de Oberlausitz, hebben we een wooncomplex met 110 appartementen gekocht. De jaarhuur bedraagt € 326.267. Zittau heeft 25.381 inwoners, ligt in Landkreis Görlitz en de deelstaat Sachsen.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2019 is op basis van de waarderingsgrondslagen van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 7,4%. Het rendement wordt licht negatief beïnvloed door extra uitgaven voor onderhoud en de instroom van nieuw kapitaal van beleggers. De beleggers ontvangen direct voorschotdividend, terwijl dit kapitaal niet direct belegd is. Naar verwachting zal in het boekjaar 2020 ook een positief rendement worden gerealiseerd. Door toepassing van de waarderingsgrondslagen volgens het jaarrekeningrecht in deze jaarrekening is er een verschil tussen het rendement van de intrinsieke waarde en de jaarrekening. Dit komt doordat 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%
2019	7,40%

Dit resulteert in een gemiddeld rendement per jaar vanaf de oprichting van 8,15%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2019 € 308.592.052 (ultimo 2018 € 242.443.673). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingen. De beleningsgraad is per 31 december 2019 gedaald naar 54,29% (ultimo 2018: 55,39%), onder andere doordat diverse panden geheel uit eigen middelen zijn betaald en hiervoor in 2020 pas een financiering zal worden ontvangen. Over 2019 bedroeg het gemiddelde aflossingspercentage 4,0% (2018: 3,3%) per jaar.

	31 dec. 2019	31 dec. 2018
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	169.460	121.005
Aantal certificaten	38.148	27.560
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	4.442	4.391
Handelskoers (in €)*	4.550	4.500

*) Bij de bepaling van de handelskoers wordt uitgegaan van de intrinsieke waarde volgens de jaarrekening welke wordt verhoogd met aankoopkosten. (Om de handelskoers te stabiliseren heeft de beheerder de bevoegdheid om de handels koers 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 jaarrekeningrecht, 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:

	31 dec. 2019	31 dec. 2018
Boekwaarde (in € 1.000)	156.033	112.317
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	13.427	8.688
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	169.460	121.005

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, wat aansluit bij het doel van het Fonds om met lage fondskosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren. 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 en vervolgens efficiënt beheerd.

Externe factoren

Mogelijk kan onvoldoende worden ingesprongen op externe factoren. Om tijdig in te spelen om 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. In de investment overleggen 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 kunnen meerdere risico's plaatshebben, 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 transactie 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 in potentie 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, en 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 infra-structuur wordt gebruik gemaakt van toegangs-beveiligingen, back-up-en recoveryprocedures en inschakeling van externe deskundigen voor controles en continue update 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 markt-renteniveau.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling door, en/of faillissement van de debiteuren. Huurders worden, zowel bij acquisities 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, 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 belangenverstrengeling

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. Belangenverstrengeling 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 gebouwen management 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, welke gelegen zijn 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 Real Estate 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 2019 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Vooruitzicht komende periode

De directie is tevreden over de resultaatontwikkeling van het Fonds. Het eigen vermogen is sedert de oprichting in oktober 2011 gegroeid naar € 156,1 miljoen per 31 december 2019, zoals vermeld in deze jaarrekening. Naar verwachting zal de groei van het Fonds zich in 2020 voortzetten. Het totaal belegd vermogen bedraagt per balansdatum € 308,6 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 verder groei van het vermogen van het Fonds, zal de directie naar interessante beleggingsobjecten kunnen blijven zoeken.

Ook Duitsland wordt getroffen door de Corona -crisis, al is de verspreiding ervan aanzienlijk minder dan in de rest van Europa. Dit komt vooral door dat men in Duitsland tijdig de ernst van de situatie heeft ingezien en maatregelen getroffen. De directie heeft een inventarisatie gemaakt van de, met name, retail huurders in de portefeuille, waarbij een risico gelopen wordt op niet (tijdige) huur betalingen. Vooralsnog lijkt het mee te vallen. Wij houden er rekening mee dat het om ca. 3,5% van de huursom gaat. Het beleid is er op gericht om uitstel van betaling te geven en vooralsnog geen kwijtschelding van de huur tenzij daar verlenging van huurcontracten tegenover staat. In een later stadium zullen we op basis van feiten een andere oplossing voor bepaalde huurders moeten vinden. Voorzichtigheidshalve is wel besloten om het voorschot dividend per 1 april te verlagen naar 4% bij een koers van € 4.550,-. Als de situatie meer duidelijk wordt dan worden bezien of verlaging of verhoging aan de orde is.

Beloning beheerder

In 2019 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest 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 2019 heeft uit betaald bedraagt EUR 1.169.747 (2018: EUR 939.915), bestaande uit een beloning van EUR 177.960 (2018: EUR 177.960) voor het management en EUR 991.787 (2018: EUR 761.955) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2019 gegroeid van 12 fte naar 15 fte. Gedurende boekjaar 2019 zijn voor EUR 147.102 (2018: EUR

100.184) 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.

Impact Covid-19

Momenteel houdt het Coronavirus Nederland en de rest van de wereld in zijn greep. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker.

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor het Fonds. Het Fonds is reeds in overleg getreden met meerdere huurders en ook afspraken gemaakt met individueel huurders om tot nadere afspraken te komen over de betaling van de periodieke huur. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat liquiditeitsproblemen kunnen ontstaan bij (enkele) huurders. De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker en niet kwantificeerbaar, waarbij verwachte implicaties hoofdzakelijk zullen toezien op de huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers.

De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten. De omstandigheden als gevolg van het coronavirus veranderen in snel tempo en de impact ervan op het fonds zullen de komende tijd steeds duidelijker worden en zullen mogelijkerwijs afwijken van de huidige verwachtingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019.

Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds. Op basis van de huidige inschatting van het management is er op dit moment geen indicatie dat het fonds en daarmee haar operationele activiteiten de huidige Corona-crisis niet zou kunnen voortzetten. Deze inschatting is mede ingegeven door de solide liquiditeits- en solvabiliteitspositie van het fonds per jaartultimo 2019, de loan-to-value en mogelijke kostenbesparende maatregelen die de directie van het fonds kan nemen inzake de reguliere fondskosten.

Amsterdam, 12 juni 2020

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

Voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2019	31 december 2018
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	308.592.052	242.443.673
Geactiveerde kosten huurbevordering	9	-	27.273
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		1.597.865	141.113
		310.189.917	242.612.059
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	10	313.369	190.188
Overige financiële vaste activa	11	-	599.900
		313.369	790.088
Vorderingen			
Debiteuren	12	671.424	401.724
Belastingen	13	177.557	289.931
Vordering op gelieerde maatschappijen	14	-	26.814
Overlopende activa	15	686.995	761.817
		1.535.976	1.480.286
Overige activa			
Liquide middelen	16	18.877.143	13.953.427
		18.877.143	13.953.427
Totaal activa		330.916.405	258.835.860
Passiva			
Groepsvermogen	17	156.032.820	112.317.090
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	18	3.332.510	3.108.947
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	19	159.960.478	133.142.397
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	20	7.571.666	6.051.046
Belastingen	21	730.874	719.591
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	22	633.054	1.099.365
Schulden aan gelieerde maatschappijen	23	1.545.849	1.590.479
Overlopende passiva	24	1.109.154	806.945
		11.590.597	10.267.426
Totaal passiva		330.916.405	258.835.860

3. GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2019 t/m 31 dec. 2019	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	26	19.444.401	16.302.364
Exploitatiekosten	26	(6.289.344)	(4.285.554)
Netto huuropbrengsten		13.155.057	12.016.810
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	27	2.153.755	719.015
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen		2.153.755	719.015
Totaal opbrengsten uit beleggingen		15.308.812	12.735.825
Overige opbrengsten		68.434	34.115
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	29	(5.424.450)	(4.198.109)
Netto rentelasten	31	(3.844.874)	(3.514.189)
Totaal lasten		(9.269.324)	(7.712.298)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		6.107.922	5.057.642
Winstbelastingen	32	(216.969)	(674.826)
Nettoresultaat na belastingen		5.890.953	4.382.816

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Voor de indirecte methode

	Noot	1 jan. 2019 t/m 31 dec. 2019	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		5.890.953	4.382.816
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(2.153.755)	(719.015)
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	9	(63.994.624)	(34.276.039)
- mutatie latente belastingen	32	100.384	658.583
- vooruitbetalingen op onroerende zaken		(1.456.752)	(141.113)
- afschrijvingen huurbevorderingen	9	27.273	5.454
- mutatie vorderingen		(55.690)	(348.006)
- aflossingsverplichting leningen	19	(1.600.262)	(862.682)
- mutatie overige kortlopende schulden		1.323.171	1.901.442
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(61.919.302)	(29.398.560)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		10.588.410	7.047.960
- storting agio		35.965.332	23.606.037
- dividenduitkeringen		(8.728.967)	(6.850.708)
- ontvangsten uit financiële vaste activa		599.900	100
- ontvangsten uit langlopende schulden	19	35.012.640	14.713.799
- aflossing langlopende schulden	19	(6.229.568)	(5.389.398)
- geactiveerde hypotheeklasten		(505.064)	(200.647)
- afschrijvingen hypotheeklasten		140.335	86.508
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		66.843.018	33.013.651
Mutatie liquide middelen		4.923.716	3.615.091
Liquide middelen primo periode		13.953.427	10.338.336
Liquide middelen ultimo periode		18.877.143	13.953.427

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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.

Juridische status

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

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., SynVest German RealEstate V B.V., SynVest German RealEstate VI B.V. en SynVest German RealEstate VII B.V. en is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De deelnemingen zijn tevens belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Duitsland.

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 28).

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.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede 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 welke betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijging 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 deze 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, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren 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 bate 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 huurbevordering

Kosten voor huurbevordering 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, welke 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 voorzover 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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.

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 2019****31 december 2018**

	€	€
Overzicht beleggingen:		
Adorf, Markneukirchstraße 52-54	1.210.000	1.200.000
Bad Ems, Wipsch 1	3.810.000	3.670.000
Bad Kissingen, Neulandstraße 36	3.520.000	-
Bad Oldesloe, Mühlenstraße 18-20	9.430.000	9.998.122
Bad Salzuflen, Otto-Hahn-Straße 37-39	1.990.000	-
Bad Salzuflen, Lange Straße 39	880.000	-
Bergisch, Gladbach Sattlerweg 8	3.040.000	2.860.000
Bischoffen, Am Markt 3	3.020.000	2.980.000
Bochum, Hattingerstraße 762	910.000	890.000
Boizenburg, Markt 12	1.110.000	-
Bonn, Ellesdorfsstraße 33-37	3.690.000	3.250.000
Borken, Butenwall 51-54	4.320.000	4.260.000
Bottrop, Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	5.260.000	5.050.000
Bremen, Schwanewederstraße 45-47	1.620.000	1.600.000
Bützow, Langenstraße 65	1.230.000	-
Clausthal-Zellerfeld, Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	6.470.000	-
Coesfeld, Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	1.010.000	-
Dinslaken, Hunxerstraße 155	1.270.000	1.290.000
Duisburg, Kommandantenstraße 60-68A	3.200.000	3.140.000
Engelskirchen, Huttenstraße 9	3.060.000	3.090.000
Ennepetal, Voerder Straße 2 Kölner Straße 115	11.500.000	11.200.000
Esterwegen, Poststraße 38-44	1.700.000	1.670.000
Geestland, L. Landstr. 2-10 Kapellenweg 28-30, Ohldorpsweg 1, Debstedstr. 3-7	13.800.000	13.500.000
Geldern, Annastraße 19-27	3.530.000	3.480.000
Gelsenkirchen, Crangerstraße 265	910.000	-
Gelsenkirchen, Fersenbuch 167-171	1.320.000	-
Gelsenkirchen, Franz Bielefeldstraße 47	390.000	-
Gelsenkirchen, Hertastraße 37	640.000	-
Gelsenkirchen, Hilgenboomstraße 38	440.000	-
Gelsenkirchen, Schillstraße 3-11	1.160.000	-
Grefrath, Deversdonk 1-3	2.910.000	2.930.000
Grossbreitenbach, Bahnhofstraße 1	1.880.000	1.870.000
Gütersloh, Kokerstraße 1	3.260.000	3.320.000
Gütersloh, Wiedenbrücker Straße 26	5.550.000	5.370.000
Hallenberg, Merklinghauserstraße 45-49	3.370.000	3.490.000
Hamburg, Kirchwerder Durchdeich 72	2.350.000	2.290.000
Hannover, Elmstraße 8-10	3.980.000	3.920.000
Herten, Roonstraße 11-15	1.460.000	-

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Vastgoedbeleggingen (vervolg)

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Hoyerswerda, Lausitzer Platz 2	3.140.000	3.010.000
Itzehoe, Feldschmiede 13	1.440.000	-
Kretzschau, Dorflage 23	7.230.000	-
Lage, Friedrich Elbert stra�e 19-25	3.570.000	3.500.000
Merkers, Zufahrsstra�e 1a	1.840.000	1.800.000
Nettetal, Von-Bocholtz-Stra�e 23	3.070.000	3.010.000
Neumunster, Grossflecken 33	1.470.000	1.340.000
Osnabrück, Bohmterstra�e 52C	1.420.000	1.390.000
Overath, Olper stra�e 107-117	6.290.000	6.100.000
Parchim, Blutstra�e 7	650.000	-
Potsdam, Karl Liebknechtstra�e 4-5 Rudolf Breitscheidstra�e 29-37	13.500.000	13.200.000
Rahden, Weher Stra�e 13	4.430.000	-
Recklinghausen, Brandstra�e 18-22	3.260.000	2.980.000
Recklinghausen, Ehlingstr. 50-66 Sachsenstr. 172-176 Schulstr. 35-49	13.800.000	13.200.000
Rees, Westring 5B	2.550.000	2.540.000
Rheinsberg, Friedrichzentrum 1	2.110.000	2.070.000
Riesa, Merzdorfer Stra�e 22, Kurt-Schlosser-Stra�e 22	4.180.000	-
Rostock, Stockholmerstra�e 1	4.700.000	4.600.000
Sangerhausen, Karl Liebknechtstrass 29A	3.700.000	3.610.000
Schlotheim, Bahnhofstra�e 27	2.080.000	-
Schönberg, Am Markt 3	1.230.000	-
Seelze, Hannoversche Stra�e 81-83	5.540.000	5.340.000
Solingen, Cronenberger Stra�e 170	5.432.052	-
Stralsund, Knieperdamm 37-38	2.000.000	2.010.000
Teterow, Fischersteig 13-29	8.400.000	8.230.000
Troisdorf, K�lnerstra�e 69-81	13.300.000	13.400.000
Waldmünchen, Marktoberdorfer Stra�e 1	1.000.000	-
Waren, M�hlenstra�e 16-18 Kietzstra�e 15 Richterstra�e 18-18A	4.930.000	4.905.551
Waren, Neuer Markt 19	2.930.000	2.900.000
Wetter, Haus Hove 11 Beethovenstr. 1 Bismarckstr. 32 Von-der-Recke-str. 39	3.760.000	3.940.000
Wiesbaden, Hagenauerstra�e 39	6.120.000	5.850.000
Wiesbaden, Schiersteinerstra�e 80	5.280.000	5.180.000
Wildeshausen, Westertor 1-5	2.480.000	2.410.000
Wilhelmshaven, Bismarckstra�e 247-249	3.450.000	3.510.000
Wilhelmshaven, Marktstra�e 48	1.670.000	-
Wilhelmshaven, Marktstra�e 57	1.660.000	-
Wittenberge, Lenzener Chausse 21	19.000.000	18.400.000
Wittenburg, Am Markt 12	1.580.000	-
Wolgast, Ostrowskistra�e 1	9.040.000	7.700.000
Zittau, S�dstra�e 92-98	5.160.000	-
Balans ultimo periode	308.592.052	242.443.673

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 exploitatie-resultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 6,3 en 13,2%
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 88.

Vastgoedbeleggingen	1 jan. 2019 - 31 dec. 2019		1 jan. 2018 - 31 dec. 2018	
	€	€	€	€
Balans begin periode		242.443.673		207.448.619
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten:				
Bad Kissingen, Neulandstraße 36	3.624.858		-	
Bad Oldesloe, Mühlenstraße 18-20	16.292		9.998.122	
Bad Salzuflen, Otto-Hahn-Straße 37-39	2.551.662		-	
Bad Salzuflen, Lange Straße 39	1.073.191		-	
Boizenburg, Markt 12	1.127.777		-	
Bützow, Langenstraße 65	1.235.966		-	
Clausthal-Zellerfeld, Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	6.854.700		-	
Coesfeld, Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	1.208.839		-	
Duisburg, Kommandantenstraße 60-68A	-		3.481.441	
Esterwegen, Poststraße 38-44	-		2.240	
Gelsenkirchen, Crangerstraße 265	821.725		-	
Gelsenkirchen, Fersenbuch 167-171	1.483.004		-	
Gelsenkirchen, Franz Bielefeldstraße 47	501.857		-	
Gelsenkirchen, Hertastraße 37	836.263		-	
Gelsenkirchen, Hilgenboomstraße 38	535.139		-	
Gelsenkirchen, Schillstraße 3-11	1.527.764		-	
Hamburg, Kirchwerder Durchdeich 72	3.440		2.200.513	
Herten, Roonstraße 11-15	2.065.837		-	
Itzehoe, Feldschmiede 13	1.783.506		-	
Kretzschau, Dorflage 23	7.002.084		-	
Nettetal, Von-Bocholtz-Straße 23	-		3.305.480	
Parchim, Blutstraße 7	787.899		-	
Rahden, Weher Straße 13	4.847.073		-	
Recklinghausen, Ehlingstr. 50-66 Sachsenstr. 172-176 Schulstr. 35-49	-		13.210	
Riesa, Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	4.212.180		-	

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Vastgoedbeleggingen (vervolg)	1 jan. 2019 - 31 dec. 2019		1 jan. 2018 - 31 dec. 2018	
	€	€	€	€
Schlotheim, Bahnhofstraße 27	1.806.981		-	
Schönberg, Am Markt 3	1.421.781		-	
Seelze, Hannoversche Straße 81-83	12.672		5.428.496	
Solingen, Cronenberger Straße 170	5.432.052		-	
Stralsund, Knieperdamm 37-38	3.300		2.066.093	
Waldmünchen, Marktobendorfer Straße 1	1.085.543		-	
Waren, Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15	232.565		4.905.551	
Wilhelmshaven, Bismarckstraße 247-249	6.886		2.862.283	
Wilhelmshaven, Marktstraße 48	2.000.114		-	
Wilhelmshaven, Marktstraße 57	1.598.916		-	
Wittenberge, Lenzener Chausse 21	-		12.610	
Wittenburg, Am Markt 12	1.581.106		-	
Zittau, Südstraße 92-98	4.711.652		-	
		63.994.624		34.276.039
Overige mutaties:				
Waardemutatie ongerealiseerd	2.153.755		719.015	
		2.153.755		719.015
Balans ultimo periode		308.592.052		242.443.673

Geactiveerde kosten huurbevordering	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	27.273	32.727
Afschrijvingen	(27.273)	(5.454)
Balans ultimo boekjaar	-	27.273

10. LATENTE BELASTINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Latente belastingvordering	313.369	190.188
Totaal latente belastingvordering	313.369	190.188

11. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Reserve-rekening kredietinstelling	-	599.900
Totaal overlopende activa	-	599.900

12. DEBITEUREN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Debiteuren	1.347.206	673.568
Huurvorderingen op oud eigenaren vastgoed	133.678	262.814
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(809.460)	(534.658)
Totaal debiteuren	671.424	401.724

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 2019	31 december 2018
	€	€
Körperschaftsteuer	24.723	36.123
Mehrwertsteuer	5.534	1.488
Omzetbelasting	147.300	252.320
Totaal belastingen	177.557	289.931

14. VORDERINGEN OP GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	-	26.814
Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen	-	26.814

15. OVERLOPENDE ACTIVA

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Servicekosten huurder	199.395	447.937
Vooruitbetaalde kosten	327.648	241.539
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	159.952	72.341
Totaal overlopende activa	686.995	761.817

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

16. LIQUIDE MIDDELEN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Balans begin boekjaar	17.129.188	9.634.310
Afschrijvingen	1.747.955	4.319.117
Balans ultimo boekjaar	18.877.143	13.953.427

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 2019 bedraagt de liquiditeitsreserve bij 10% € 15.619.690. (2018: € 11.231.709). De per balansdatum aanwezige liquiditeiten liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan 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 groeps-vermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de vennootschappelijke jaarrekening.

18. VOORZIENING LATENTE BELASTINGEN

	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	3.108.947	2.260.176
Dotatie boekjaar	223.563	848.771
Balans ultimo boekjaar	3.332.510	3.108.947

Berekening latente belastingen

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	308.592.052	242.443.673
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	280.481.488	222.504.313
Waarderingsverschil	28.110.564	19.939.360
Balanswaardering vordering servicekosten	199.395	-
Af: Nog te verrekenen rentelasten	4.060.956	-
Af: Verliescompensatie	5.170.702	1.495.383
Grondslag latentie	19.078.301	18.443.977
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15%	2.861.745	2.766.596
Voorziening Duitse solidariteitsheffing 5,5% over belasting	157.396	152.163
Totaal latentie ultimo boekjaar	3.019.141	2.918.759

Recapitulatie	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Voorziening latente belastingen	3.332.510	3.108.947
Latente belastingvordering	(313.369)	(190.188)
Totaal latente belastingen	3.019.141	2.918.759

De voorziening is gewaardeerd op het nominale bedrag van de belastingverplichting uit hoofde van de niet gerealiseerde waardevermindering van de panden, fiscale afschrijvingen op de panden en niet gerealiseerde vorderingen en schulden inzake servicekosten. In aftrek op de voorziening worden te verrekenen verliezen en nog niet in aftrek genomen rentelasten genomen. Er is over waardeverminderingen alleen bij realisatie in Duitsland vennootschapsbelasting verschuldigd.

19. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	162.341.716	135.158.906
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(2.381.238)	(2.016.509)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	159.960.478	133.142.397

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal 2019
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	34.237.564	128.104.152	162.341.716
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	34.237.564	128.104.152	162.341.716

Mutaties langlopende hypothecaire leningen	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	135.158.906	126.697.187
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	35.012.640	14.713.799
Aflossingen op hypotheekleningen	(6.229.568)	(5.389.398)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	5.971.404	5.108.722
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(7.571.666)	(5.971.404)
Balans ultimo boekjaar	162.341.716	135.158.906

Hypothecaire leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente Vervaldatum	Rente- percentage	Saldo per 31 dec 2019	Aflossing in 2019
	€		%	€	€
Overzicht leningen:					
Lening 1	3.000.000	30-12-28	2,63%	2.517.878	104.609
Lening 2	900.000	30-12-28	2,63%	291.783	92.231
Lening 3	1.100.000	30-12-28	2,63%	763.963	60.502
Lening 4	1.000.000	30-01-20	3,01%	711.393	47.902
Lening 5	2.140.000	30-05-33	3,55%	1.621.037	91.554
Lening 6	2.400.000	30-05-33	3,55%	1.817.767	102.684
Lening 7	1.565.000	30-08-20	3,55%	956.840	113.299
Lening 8	1.800.000	30-01-26	2,69%	1.542.636	68.915
Lening 9	600.000	30-01-26	2,69%	507.474	26.107
Lening 10	10.150.000	31-08-24	2,36%	8.564.208	309.764
Lening 11	4.400.000	30-08-29	1,80%	4.355.934	44.066
Lening 12	7.750.000	31-03-25	2,18%	6.578.237	255.023
Lening 13	11.250.000	31-03-25	2,34%	9.542.539	372.713
Lening 14	16.700.000	31-03-25	2,28%	4.747.366	175.216
Lening 15	20.000.000	28-02-27	2,11%	18.343.287	575.950
Lening 16	10.719.463	30-12-25	2,34%	9.897.153	371.821
Lening 17	1.150.000	30-06-26	2,33%	1.009.021	42.990
Lening 18	2.050.000	30-06-26	2,33%	1.805.144	70.180
Lening 19	2.800.000	30-10-26	2,17%	2.482.564	103.665
Lening 20	2.300.000	30-10-26	2,17%	2.050.699	84.908
Lening 21	2.150.000	30-10-26	2,17%	1.916.957	79.371
Lening 22	2.550.000	30-10-26	2,17%	2.234.115	107.586
Lening 23	1.620.000	30-10-26	2,17%	1.490.283	77.911
Lening 24	750.000	28-02-27	2,66%	678.941	27.737
Lening 25	8.500.000	30-09-27	2,50%	8.031.965	223.686
Lening 26	3.300.000	30-06-27	2,25%	3.026.771	110.400
Lening 27	795.616	30-08-25	2,50%	522.105	127.289
Lening 28	741.600	30-12-27	2,78%	678.831	32.655
Lening 29	5.500.000	31-03-25	2,67%	4.433.968	235.781
Lening 30	1.300.000	30-01-27	2,52%	1.122.156	67.990
Lening 31	1.455.950	30-01-27	2,52%	1.264.454	79.842
Lening 32	4.200.000	30-08-27	2,73%	3.736.024	198.723
Lening 33	9.800.000	30-09-27	2,73%	9.902.953	625.845
Lening 34	2.300.000	30-01-28	2,90%	2.208.087	76.238
Lening 35	1.250.000	30-04-28	2,75%	1.147.709	74.298
Lening 36	1.600.000	30-05-28	2,75%	1.545.018	48.782
Lening 37	2.300.000	30-07-28	2,67%	2.218.328	70.159
Lening 38	3.800.000	30-07-28	2,67%	3.620.079	154.559
Lening 39	2.000.000	30-07-28	2,87%	1.917.051	71.268
Lening 40	760.000	30-08-29	1,80%	749.838	10.162
Lening 41	1.942.635	30-07-29	2,85%	1.927.532	15.103

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Hypothecaire leningen (vervolg)	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente Vervaldatum	Rente- percentage	Saldo per 31 dec 2019	Aflossing in 2018
	€		%	€	€
Lening 42	7.200.000	30-07-29	2,30%	7.091.169	108.831
Lening 43	1.000.000	30-07-29	2,30%	988.556	11.444
Lening 44	1.200.000	30-07-29	2,30%	1.179.923	20.077
Lening 45	700.000	30-07-29	2,30%	691.989	8.011
Lening 46	1.620.000	30-08-29	1,80%	1.595.645	24.355
Lening 47	630.000	30-08-29	1,80%	621.581	8.419
Lening 48	3.500.000	30-08-29	1,80%	3.461.788	38.212
Lening 49	10.000.000	30-09-27	2,32%	9.405.081	278.293
Lening 50	3.200.000	30-08-29	1,80%	3.177.849	22.151
Lening 51	4.800.000	30-08-29	1,80%	4.743.874	56.126
Lening 52	2.500.000	30-08-29	1,80%	2.475.835	24.165
	198.740.264			169.913.378	6.229.568

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele markrente 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 € 45.712.000. Per 31 december 2019 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

20. KORTLOPENDE SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Hypothecaire leningtermijnen	7.490.259	5.971.404
Reeds vervallen leningtermijnen*	81.407	79.642
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	7.571.666	6.051.046

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

21. BELASTINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Körperschaftsteuer	455.769	515.700
Mehrwertsteuer	275.105	203.891
Totaal schulden aan belastingen	730.874	719.591

22. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDITEUREN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Handelscrediteuren	633.054	1.099.365
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	633.054	1.099.365

23. SCHULDEN AAN GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.309.117	1.590.479
Stichting administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	236.732	-
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.545.849	1.590.479

24. OVERLOPENDE PASSIVA

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Vooruitontvangen huur	116.789	157.894
Ontvangen waarborgsommen	564.237	444.971
Te betalen interest	57.179	50.864
Servicekosten huurder	-	53.381
Overlopende passiva	370.949	99.835
Totaal overlopende passiva	1.109.154	806.945

25. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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.

Voor de navolgende panden is een koopverplichting aangegaan:

	Investeringsverplichting	Reeds betaalde aankoopkosten
	€	€
Gelsenkirchen, Overhofstrasse 5-7	810.000	34.115
Selsingen, Küperweg 10	4.200.000	110.375
Hagenau, Lange Straße 87-89	1.580.000	197.500
Neukloster, Hauptstraße 29	920.000	115.000
Nortorf, Poststraße 13	1.250.000	156.250
Wuppertal, Am Diek 41	2.100.000	152.500
Zöllnitz (Jena), Zöllnitzerstraße 2-4	8.900.000	667.500
Amöneburg, Am Hollerborn 7	1.725.000	43.125
Nerschau (Grimma), Grimmaische Straße 59	1.660.000	41.500
Rostock, Hinrichsdorfer Straße 7B	3.200.000	80.000
Totaal investeringsverplichting	26.345.000	1.597.865

26. OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN

	Bruto huur opbrengsten	Exploitatie kosten	2019 Netto huur opbrengsten	2018 Netto huur opbrengsten
	€	€	€	€
Adorf, Markneukirchstraße 52-54	142.369	(9.920)	132.449	114.509
Bad Ems, Wipsch 1	267.378	(42.109)	225.269	140.457
Bad Kissingen, Neulandstraße 36	208.333	(7.838)	200.495	-
Bad Oldesloe, Mühlenstraße 18-20	642.696	(59.087)	583.609	28.705
Bad Salzuflen, Otto-Hahn-Straße 37-39	162.034	(59.757)	102.277	-
Bad Salzuflen, Lange Straße 39	29.524	(1.403)	28.121	-
Bergisch Gladbach, Sattlerweg 8	202.412	(60.500)	141.912	158.074
Bischoffen, Am Markt 3	214.363	(4.813)	209.550	179.872
Bochum, Hattingerstraße 762	80.586	7.327	87.913	61.927
Boizenbur, Markt 12	30.345	(6.690)	23.655	-
Bonn, Ellesdorfersstraße 33-37	207.167	(342.278)	135.111-	140.354
Borken, Butenwall 51-54	314.874	(134.349)	180.525	240.416
Bottrop, Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	387.216	(125.073)	262.143	331.101
Bremen, Schwanewederstraße 45-47	140.805	(47.505)	93.300	140.774
Bünde, Wasserbreite 11-13	-	-	-	(24.752)
Bützow, Langenstraße 65	32.574	(6.736)	25.838	-
Clausthal-Zellerfeld, Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	149.358	(6.125)	143.233	-
Coesfeld, Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	17.880	(782)	17.098	-
Dinslaken, Hunxerstraße 155	104.741	(42.404)	62.337	83.753
Duisburg, Kommandantenstraße 60-68A	246.753	(31.523)	215.230	94.982
Engelskirchen, Huttenstraße 9	218.500	(74.643)	143.857	211.619
Ennepetal, Voerder Straße 2 Kölner Straße 115	936.345	(444.362)	491.983	383.038
Esterwegen, Poststraße 38-44	145.106	(63.641)	81.465	69.832
Geestland, L. Landstr. 2-10 Kapellenweg 28-30 Ohldorpsweg 1 Debstedstr. 3-7	1.000.105	(224.798)	775.307	738.823
Geldern, Annastraße 19-27	275.273	(32.840)	242.433	213.559
Gelsenkirchen, Crangerstraße 265	37.620	(32.194)	5.426	-
Gelsenkirchen, Fersenbuch 167-171	39.310	(5.612)	33.698	-
Gelsenkirchen, Franz Bielefeldstraße 47	13.779	(6.228)	7.551	-
Gelsenkirchen, Hertastraße 37	22.529	(4.176)	18.353	-
Gelsenkirchen, Hilgenboomstraße 38	13.050	(4.189)	8.861	-
Gelsenkirchen, Schillstraße 3-11	35.440	(12.100)	23.340	-
Grefrath, Deversdonk 1-3	229.135	(49.621)	179.514	191.644
Grossbreitenbach, Bahnhofstraße 1	136.590	6.888	143.478	106.290
Gütersloh, Kokerstraße 1	241.011	(48.844)	192.167	201.472
Gütersloh, Wiedenbrücker Straße 26	437.257	(72.727)	364.530	388.556
Hallenberg, Merklingshauserstraße 45-49	264.517	(16.895)	247.622	202.196
Hamburg, Kirchwerder Durchdeich 72	150.655	(22.403)	128.252	62.534
Hannover, Elmstraße 8-10	266.312	(47.674)	218.638	155.670
Herten, Roonstraße 11-15	53.882	(25.306)	28.576	-
Hoyerswerda, Lausitzer Platz 2	276.180	(148)	276.032	271.527
Itzehoe, Feldschmiede 13	36.625	(6.942)	29.683	-

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Opbrengsten uit beleggingen (vervolg)	Bruto huur opbrengsten	Exploitatie kosten	2019 Netto huur opbrengsten	2018 Netto huur opbrengsten
	€	€	€	€
Kretzschau, Dorflage 23	210.000	(10.652)	199.348	-
Lage, Friedrich Elbert straÙe 19-25	285.950	(29.720)	256.230	253.987
Merkers, ZufahrsstraÙe 1a	144.716	(3.621)	141.095	118.244
Nettetal, Von-Bocholtz-StraÙe 23	227.400	(18.353)	209.047	21.351
Neumunster, Grossflecken 33	89.135	(22.541)	66.594	68.548
Osnabrück, BohmterstraÙe 52C	140.211	(49.447)	90.764	104.985
Overath, Olper straÙe 107-117	455.446	(141.147)	314.299	369.034
Parchim, BlutstraÙe 7	17.230	(5.862)	11.368	-
Potsdam, Karl LiebknechtstraÙe 4-5 Rudolf BreitscheidstraÙe 29-37	701.486	(296.920)	404.566	670.710
Rahden, Weher StraÙe 13	49.476	(3.054)	46.422	-
Recklinghausen, BrandstraÙe 18-22	176.990	(55.144)	121.846	125.842
Recklinghausen, Ehlingstr. 50-66 Sachsenstr. 172-176 Schulstr. 35-49	892.892	(136.951)	755.941	760.592
Rees, Westring 5B	215.626	(40.037)	175.589	160.298
Rheinsberg, Friedrichzentrum 1	225.470	(35.949)	189.521	197.755
Riesa, Merzdorfer StraÙe 22, Kurt-Schlosser-StraÙe 22	95.018	(6.401)	88.617	-
Rostock, StockholmerstraÙe 1	356.828	(45.115)	311.713	310.191
Sangerhausen, Karl Liebknechtstrass 29A	287.390	(113.259)	174.131	199.280
Schlotheim, BahnhofstraÙe 27	54.116	(7.350)	46.766	-
Schönberg, Am Markt 3	14.896	(2.320)	12.576	-
Seelze, Hannoversche StraÙe 81-83	383.247	(90.552)	292.695	63.423
Solingen, Cronenberger StraÙe 170	29.000	(4.731)	24.269	-
Stralsund, Knieperdamm 37-38	164.770	(66.111)	98.659	62.025
Teterow, Fischersteig 13-29	550.444	(62.635)	487.809	434.062
Troisdorf, KölnerstraÙe 69-81	926.238	(302.916)	623.322	746.383
Waldmünchen, Marktoberdorfer StraÙe 1	24.050	(4.195)	19.855	-
Waren, MühlenstraÙe 16-18 KietzstraÙe 15 RichterstraÙe 18-18A	310.894	(41.791)	269.103	3.391
Waren, Neuer Markt 19	212.271	(13.140)	199.131	119.559
Wetter, Haus Hove 11 Beethovenstr. 1 Bismarckstr. 32 Von-der-Recke-str. 39	214.807	(112.312)	102.495	89.634
Wiesbaden, HagenauerstraÙe 39	427.240	(9.013)	418.227	397.744
Wiesbaden, SchiersteinerstraÙe 80	454.795	(129.483)	325.312	345.099
Wildeshausen, Westertor 1-5	191.022	(82.188)	108.834	103.380
Wilhelmshaven, BismarckstraÙe 247-249	209.085	(6.968)	202.117	50.954
Wilhelmshaven, MarktstraÙe 48	52.868	(10.982)	41.886	-
Wilhelmshaven, MarktstraÙe 57	44.756	(2.383)	42.373	-
Wittenberge, Lenzener Chausse 21	1.427.708	(2.024.626)	(596.918)	1.224.478
Wittenburg, Am Markt 12	20.585	(2.462)	18.123	-
Wolgast, OstrowskistraÙe 1	700.232	(119.811)	580.421	128.929
Zittau, SüdstraÙe 92-98	49.484	(9.182)	40.302	-
	19.444.401	(6.289.344)	13.155.057	12.016.810

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

Jaar	Bedrag		Percentage
	€	%	
2019	21.950.868	100%	
2020	20.444.509	93%	
2021	19.218.251	88%	
2022	17.161.257	78%	
2023	14.607.585	67%	
2024	12.964.442	59%	
2025	11.453.495	52%	
2026	9.820.436	45%	
2027	8.392.258	38%	
2028	7.519.592	34%	
2029	6.267.891	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

	2019	2018
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2.153.755	719.015
Totaal rentelasten	2.153.755	719.015

In de niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn tevens de geactiveerde aankoopkosten voor de in 2018 aangekochte vastgoedobjecten opgenomen, welke per ultimo 2018 staan gewaardeerd tegen de kostprijs plus bijkomende aankoopkosten. Rekening houdend met dit effect komt de herwaardering uit op een bedrag van € 9.195.013 over boekjaar 2019.

28. EXPLOITATIEKOSTEN

	2019	2018
	€	€
Property management	(587.458)	(425.916)
Onderhoud en reparaties	(2.843.296)	(2.116.106)
Onroerende zaak belastingen	(509.121)	(303.960)
Overige belastingen	(145.363)	(140.414)
Verhuurkosten	(386.812)	(42.210)
Voorziening dubieuze debiteuren	(277.419)	(181.856)
Servicekosten eigenaar	(915.691)	(582.149)
Overige exploitatiekosten	(624.184)	(492.943)
Totaal exploitatiekosten	(6.289.344)	(4.285.554)

29. LASTEN IN VERBAND MET HET BEHEER VAN BELEGGINGEN

	2019	2018
	€	€
Asset management	(2.787.068)	(2.296.601)
Fondsbeheer	(929.022)	(984.258)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(873.003)	(249.023)
Administratiekosten	(416.505)	(322.973)
Accountantskosten controle jaarrekening	(31.125)	(24.000)
Belastingadviseurskosten	(76.503)	(63.627)
Advocaatkosten	(116.002)	(58.654)
Notariskosten	(3.751)	(33.943)
Bankkosten	(15.274)	(39.756)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(168.697)	(117.774)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(5.424.450)	(4.198.109)

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 € 31.125 (2018: € 24.000),

verdere honoraria van € 63.520 in rekening gebracht met betrekking tot de aangiften Mehrwertsteuer en Körperschaftsteuer (2018: € 52.152), en voor de aangiften vennootschapsbelasting honoraria van € 10.734 (2018: € 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 2019 bedragen de totale kosten € 52.987 (2018: € 45.676) .

30. LOPENDE KOSTENFACTOR

	2019	2018
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	8,0	8,1

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

	2019	2018
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(3.629.376)	(3.321.836)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(195.798)	(191.577)
Rentelasten overige schulden	(19.700)	(776)
Totaal rentelasten	(3.844.874)	(3.514.189)

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 2019 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
	€	€
SynVest German RealEstate Fund N.V.	5.012.213	-
SynVest German RealEstate I B.V.	(111.925)	-
SynVest German RealEstate II B.V.	196.748	31.135
SynVest German RealEstate III B.V.	(3.429.018)	-
SynVest German RealEstate IV B.V.	(920.165)	-
SynVest German RealEstate V B.V.	(278.156)	-
SynVest German RealEstate VI B.V.	(38.140)	-
SynVest German RealEstate VII B.V.	-	-
		31.135

	2019	2018
	€	€
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(31.135)	(82.398)
Correctie Körperschaftsteuer voorgaande boekjaren	(85.450)	66.155
Mutatie latente belastingen	(100.384)	(658.583)
Totaal lasten	(216.969)	(674.826)

Berekening verschuldigde Körperschaftsteuer & Solidaritätszuschlag	2019	2018
	€	€
SynVest German RealEstate II B.V.		
Resultaat na belastingen		1.377.010
Bij:		
Vennootschapsbelasting	297.986	
Vordering servicekosten verlaagd	106.634	
Niet aftrekbare (Nederlandse) kosten	76.209	
Niet aftrekbare rentelasten	2.201.576	
		2.682.405
Af:		
Commerciële herwaardering	2.010.000	
Fiscale afschrijvingen	1.852.667	
		3.862.667
Belastbaar bedrag 2019		196.748
Verschuldigde Körperschaftsteuer 15% van € 197.634		29.512
Verschuldigde Solidaritätszuschlag 5,5% van € 29.645		1.623
Verschuldigde Duitse winstbelasting		31.135

33. Gebeurtenissen na balansdatum

Momenteel houdt het coronavirus Nederland en de rest van de wereld in zijn greep. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker.

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor het Fonds. Het Fonds is reeds in overleg getreden met meerdere huurders en ook afspraken gemaakt met individueel huurders om tot nadere afspraken te komen over de betaling van de periodieke huur. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat liquiditeitsproblemen kunnen ontstaan bij (enkele) huurders. De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker en niet kwantificeerbaar, waarbij verwachte implicaties hoofdzakelijk zullen toezien op de huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers.

De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten. De omstandigheden als gevolg van het coronavirus veranderen in snel tempo en de impact ervan op het fonds zullen de komende tijd steeds duidelijker worden en zullen mogelijkerwijs afwijken van de huidige verwachtingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019.

Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds. Op basis van de huidige inschatting van het management is er op dit moment geen indicatie dat het fonds en daarmee haar operationele activiteiten de huidige coronacrisis niet zou kunnen voortzetten. Deze inschatting is mede ingegeven door de solide liquiditeits- en solvabiliteitspositie van het fonds per jaarultimo 2019, de loan-to-value en mogelijke kostenbesparende maatregelen die de directie van het fonds kan nemen inzake de reguliere fondskosten.

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum, anders dan reeds toegelicht onder punt 5.25 Niet uit de balans blijvende 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 2019 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.

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

Voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2019	31 december 2018
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in dochterondernemingen	2	48.951.161	30.001.836
Vorderingen op dochterondernemingen	3	59.306.399	47.788.729
		108.257.560	77.790.565
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	4	35.151.117	35.162.900
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	5	-	26.814
Belastingen		70.833	218.084
Overige vorderingen		3.750	3.750
		35.225.700	35.411.548
Overige activa			
Liquide middelen	6	13.487.961	580.043
		13.487.961	580.043
Totaal activa		156.971.221	113.782.156

	Noot	31 december 2019	31 december 2018
		€	€
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	7	38.147.970	27.559.560
Agioreserve	8	122.224.512	86.259.180
Wettelijke reserves	9	21.769.219	17.209.228
Overige reserves	10	(27.439.843)	(14.734.523)
Onverdeeld resultaat	11	1.330.962	(3.976.355)
		156.032.820	112.317.090
Kortlopende schulden			
Schulden aan dochterondernemingen	12	-	90.490
Schulden aan gelieerde maatschappijen	13	907.474	1.333.617
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		1.319	17.352
Overlopende passiva	14	29.608	23.607
		938.401	1.465.066
Totaal passiva		156.971.221	113.782.156

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2019 t/m 31 dec. 2019	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat dochterondernemingen	2	897.625	3.847.871
Totaal opbrengsten uit beleggingen		897.625	3.847.871
Overige opbrengsten		4.558.758	30.034
Totaal opbrengsten		5.456.383	3.877.905
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(4.394.955)	(3.563.490)
Netto rentebaten	16	4.829.525	4.068.401
Totaal lasten		434.570	504.911
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		5.890.953	4.382.816
Vennootschapsbelasting		-	-
Nettoresultaat na belastingen		5.890.953	4.382.816

8. 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 herwaarderingsreserve aangehouden, voorzover 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 2019	31 december 2018
			€	€
SynVest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	17.455.274	15.160.307
SynVest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	19.351.791	8.474.781
SynVest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	11.796.856	6.046.524
SynVest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100	126.348	229.264
SynVest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100	204.015	90.960
SynVest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100	16.667	-
SynVest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100	210	-
			48.951.161	30.001.836

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	30.001.836	24.808.956
Stortingen van kapitaal	18.051.700	1.350.000
Resultaat dochterondernemingen	897.625	3.847.871
Voorziening rekening-courant	-	(4.991)
Stand per 31 december	48.951.161	30.001.836

3. LANGLOPENDE VORDERINGEN OP DOCHTERONDERNEMINGEN

Langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen

31 december 2019

31 december 2018

€

€

Dochteronderneming / Lening

SGRE I Lening 1 (Wolgast)	2.568.153	2.568.153
SGRE I Lening 2 (Adorf)	631.847	631.847
SGRE I Lening 3 (Bremen)	499.800	499.800
SGRE I Lening 4 (Lage)	1.077.625	1.077.625
SGRE I Lening 5 (Sangerhausen)	1.195.000	1.195.000
SGRE I Lening 6 (Hoyerswerda)	820.000	820.000
SGRE I Lening 7 (Rees)	455.000	455.000
SGRE I Lening 8 (Overath)	1.135.000	1.135.000
SGRE I Lening 9 (Geldern)	500.000	500.000
SGRE I Lening 10 (Hallenberg)	650.000	650.000
SGRE I Lening 11 (Recklinghausen)	615.000	615.000
SGRE I Lening 12 (Wiesbaden Schiersteinerstrasse)	650.000	650.000
SGRE I Lening 13 (Wiesbaden Hagenauerstrasse)	795.000	795.000
SGRE I Lening 14 (Bochum)	149.800	149.800
SGRE I Lening 15 (Rheinsberg)	495.600	495.600
SGRE I Lening 16 (Clausthal)	1.809.500	-
SGRE II Lening 1 (Bad Ems)	700.000	700.000
SGRE II Lening 2 (Grefrath)	395.000	395.000
SGRE II Lening 3 (Potsdam)	2.205.000	2.205.000
SGRE II Lening 4 (Dinslaken)	1.115.000	1.115.000
SGRE II Lening 5 (Bergisch Gladbach)	633.500	633.500
SGRE II Lening 6 (Bonn)	770.000	770.000
SGRE II Lening 7 (Troisdorf)	4.025.000	4.025.000
SGRE II Lening 8 (Gütersloh)	617.050	617.050
SGRE II Lening 9 (Neumunster)	323.050	323.050
SGRE II Lening 10 (Hannover)	735.000	735.000
SGRE II Lening 11 (Engelskirchen)	623.000	623.000
SGRE II Lening 12 (Bischoffen)	612.500	612.500
SGRE II Lening 13 (Wetter)	757.680	757.680
SGRE II Lening 14 (Osnabrück)	581.000	581.000
SGRE II Lening 15 (Wildeshausen)	504.000	504.000
SGRE II Lening 16 (Rostock)	1.024.800	1.024.800
SGRE II Lening 17 (Waren)	522.113	522.113
SGRE II Lening 18 (Geestland - Langen)	1.715.000	1.715.000
SGRE II Lening 19 (Bottrop)	1.113.000	1.113.000
SGRE II Lening 20 (Borken)	847.000	847.000
SGRE II Lening 21 (Ennepetal)	2.744.000	2.744.000
SGRE II Lening 22 (Esterwegen)	351.750	351.750

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen (vervolg)	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
SGRE III Lening 1 (Teterow)	1.235.000	1.235.000
SGRE III Lening 2 (Großbreitenbach)	420.811	420.811
SGRE III Lening 3 (Gütersloh)	1.141.000	1.141.000
SGRE III Lening 4 (Merkers)	413.000	413.000
SGRE III Lening 5 (Wittenberge)	2.380.000	2.380.000
SGRE III Lening 6 (Duisburg)	767.760	767.760
SGRE III Lening 7 (Hamburg)	450.800	450.800
SGRE III Lening 8 (Stralsund)	422.625	422.625
SGRE III Lening 9 (Wilhelmshaven)	602.000	602.000
SGRE III Lening 10 (Seelze)	1.093.750	1.093.750
SGRE III Lening 11 (Nettetal)	718.965	718.965
SGRE III Lening 12 (Bad Oldesloe)	1.870.750	-
SGRE III Lening 13 (Waren)	1.115.100	-
SGRE III Lening 14 (Bad Salzuflen Otto-Hahn Straße)	632.765	-
SGRE III Lening 15 (Bad Salzuflen Lange Straße)	248.313	-
SGRE III Lening 16 (Wilhelmshaven Marktstraße 48)	551.988	-
SGRE III Lening 17 (Wilhelmshaven Marktstraße 57)	414.077	-
SGRE III Lening 18 (Riesa)	1.095.755	-
SGRE III Lening 19 (Coesfeld)	387.922	-
SGRE IV Lening 1 (Recklinghausen)	2.990.750	2.990.750
SGRE IV Lening 2 (Zittau)	1.071.000	-
SGRE V Lening 1 (Bad Kissingen)	829.500	-
SGRE V Lening 1 (Kretzschau)	1.491.000	-
	59.306.399	47.788.729

Detailinformatie langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen	Oorspronkelijke hoofdsom	Vervaldatum	Rente percentage	Saldo per 31 dec. 2019	Aflossing in 2019
	€		%	€	€
Dochteronderneming / Lening					
SGRE I Lening 1 (Wolgast)	2.568.153	15-12-21	6,25%	2.568.153	-
SGRE I Lening 2 (Adorf)	631.847	13-04-22	6,25%	631.847	-
SGRE I Lening 3 (Bremen)	499.800	01-09-23	6,25%	499.800	-
SGRE I Lening 4 (Lage)	1.077.625	01-09-23	6,25%	1.077.625	-
SGRE I Lening 5 (Sangerhausen)	1.195.000	01-11-23	6,25%	1.195.000	-
SGRE I Lening 6 (Hoyerswerda)	820.000	28-02-24	6,25%	820.000	-
SGRE I Lening 7 (Rees)	455.000	01-01-25	6,25%	455.000	-
SGRE I Lening 8 (Overath)	1.135.000	01-01-25	6,25%	1.135.000	-
SGRE I Lening 9 (Geldern)	500.000	01-01-25	6,25%	500.000	-
SGRE I Lening 10 (Hallenberg)	650.000	01-01-25	6,25%	650.000	-
SGRE I Lening 11 (Recklinghausen)	615.000	01-01-25	6,25%	615.000	-
SGRE I Lening 12 (Wiesbaden Schier.)	650.000	12-03-25	6,25%	650.000	-
SGRE I Lening 13 (Wiesbaden Hagen.)	795.000	12-03-25	6,25%	795.000	-
SGRE I Lening 14 (Bochum)	149.800	03-02-26	6,25%	149.800	-
SGRE I Lening 15 (Rheinsberg)	495.600	13-01-26	6,25%	495.600	-
SGRE I Lening 16 (Clausthal)	1.809.500	01-09-29	6,25%	1.809.500	-
SGRE II Lening 1 (Bad Ems)	700.000	12-03-25	6,25%	700.000	-
SGRE II Lening 2 (Grefrath)	395.000	12-03-25	6,25%	395.000	-
SGRE II Lening 3 (Potsdam)	2.205.000	12-03-25	6,25%	2.205.000	-
SGRE II Lening 4 (Dinslaken)	1.115.000	15-07-25	6,25%	1.115.000	-
SGRE II Lening 5 (Bergisch Gladbach)	633.500	01-01-26	6,25%	633.500	-
SGRE II Lening 6 (Bonn)	770.000	04-02-26	6,25%	770.000	-
SGRE II Lening 7 (Troisdorf)	4.025.000	04-02-26	6,25%	4.025.000	-
SGRE II Lening 8 (Gütersloh)	617.050	24-03-26	6,25%	617.050	-
SGRE II Lening 9 (Neumunster)	323.050	24-03-26	6,25%	323.050	-
SGRE II Lening 10 (Hannover)	735.000	14-09-26	6,25%	735.000	-
SGRE II Lening 11 (Engelskirchen)	623.000	14-09-26	6,25%	623.000	-
SGRE II Lening 12 (Bischoffen)	612.500	27-09-26	6,25%	612.500	-
SGRE II Lening 13 (Wetter)	757.680	01-01-27	6,25%	757.680	-
SGRE II Lening 14 (Osnabrück)	581.000	30-01-27	6,25%	581.000	-
SGRE II Lening 15 (Wildeshausen)	504.000	27-02-27	6,25%	504.000	-
SGRE II Lening 16 (Rostock)	1.024.800	28-03-27	6,25%	1.024.800	-
SGRE II Lening 17 (Waren)	522.113	07-03-27	6,25%	522.113	-
SGRE II Lening 18 (Geestland - Langen)	1.715.000	21-03-27	6,25%	1.715.000	-
SGRE II Lening 19 (Bottrop)	1.113.000	05-05-27	6,25%	1.113.000	-
SGRE II Lening 20 (Borken)	847.000	28-06-27	6,25%	847.000	-
SGRE II Lening 21 (Ennepetal)	2.744.000	12-07-27	6,25%	2.744.000	-
SGRE II Lening 22 (Esterwegen)	351.750	01-01-28	6,25%	351.750	-
SGRE III Lening 1 (Teterow)	1.235.000	01-03-25	6,25%	1.235.000	-

Tabel gaat verder op volgende pagina.

Detailinformatie langlopende vorderingen van SynVest German RealEstate Fund op dochterondernemingen (vervolg)	Oorspronkelijke hoofdsom €	Vervaldatum	Rente percentage %	Saldo per 31 dec. 2019 €	Aflossing in 2019 €
SGRE III Lening 2 (Großbreitenbach)	420.811	02-05-27	6,25%	420.811	-
SGRE III Lening 3 (Gütersloh)	1.141.000	19-05-27	6,25%	1.141.000	-
SGRE III Lening 4 (Merkers)	413.000	02-08-27	6,25%	413.000	-
SGRE III Lening 5 (Wittenberge)	2.380.000	04-08-27	6,25%	2.380.000	-
SGRE III Lening 6 (Duisburg)	767.760	01-07-28	6,25%	767.760	-
SGRE III Lening 7 (Hamburg)	450.800	01-07-28	6,25%	450.800	-
SGRE III Lening 8 (Stralsund)	422.625	18-06-28	6,25%	422.625	-
SGRE III Lening 9 (Wilhelmshaven)	602.000	01-10-28	6,25%	602.000	-
SGRE III Lening 10 (Seelze)	1.093.750	02-11-28	6,25%	1.093.750	-
SGRE III Lening 11 (Nettetal)	718.965	20-11-28	6,25%	718.965	-
SGRE III Lening 12 (Bad Oldesloe)	1.870.750	31-07-29	6,25%	1.870.750	-
SGRE III Lening 13 (Waren)	1.115.100	01-09-29	6,25%	1.115.100	-
SGRE III Lening 14 (Bad Salzuflen Otto-Hahn Straße)	632.765	01-09-29	6,25%	632.765	-
SGRE III Lening 15 (Bad Salzuflen Lange Straße)	248.313	31-07-29	6,25%	248.313	-
SGRE III Lening 16 (Wilhelmshaven Marktstraße 48)	551.988	31-07-29	6,25%	551.988	-
SGRE III Lening 17 (Wilhelmshaven Marktstraße 57)	414.077	31-07-29	6,25%	414.077	-
SGRE III Lening 18 (Riesa)	1.095.755	01-09-29	6,25%	1.095.755	-
SGRE III Lening 19 (Coesfeld)	387.922	01-09-29	6,25%	387.922	-
SGRE IV Lening 1 (Recklinghausen)	2.990.750	28-07-27	6,25%	2.990.750	-
SGRE IV Lening 2 (Zittau)	1.071.000	01-09-29	6,25%	1.071.000	-
SGRE V Lening 1 (Bad Kissingen)	829.500	01-09-29	6,25%	829.500	-
SGRE V Lening 1 (Kretzschau)	1.491.000	01-09-29	6,25%	1.491.000	-
	59.306.399			59.306.399	-

4. KORTLOPENDE VORDERINGEN OP DOCHTERONDERNEMINGEN

Kortlopende vorderingen van SynVest German

RealEstate Fund op dochterondernemingen	Vestiging	%	31 december 2019 €	31 december 2018 €
R/C SynVest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	3.599.590	746.890
R/C SynVest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	56.673	8.392.873
R/C SynVest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	14.353.256	24.870.992
R/C SynVest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100	9.207.510	1.152.145
R/C SynVest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100	6.794.903	-
R/C SynVest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100	877.904	-
R/C SynVest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100	149	-
Te factureren asset management fee			261.132	-
Totaal kortlopende vorderingen op dochterondernemingen			35.151.117	35.162.900

5. VORDERINGEN OP GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	-	26.814
Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen	-	26.814

6. LIQUIDE MIDDELEN

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Banken rekeningen-courant	13.487.470	579.552
Banken deposito's	491	491
Totaal liquide middelen	13.487.961	580.043

7. AANDELENKAPITAAL

	Prioriteits- aandelen:	Gewone aandelen:	Gewone aandelen:	Totaal aandelen:
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Gehouden door het fonds	Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	2.755.944	-	2.755.956
Uitgifte aandelen	-	1.058.841	-	1.058.841
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	3.814.785	-	3.814.797
	2019	2019	2019	2019
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar	120	27.559.440	-	27.559.560
Uitgifte aandelen	-	10.588.410	-	10.588.410
Balans ultimo boekjaar	120	38.147.850	-	38.147.970

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is gemiddeld per saldo € 45,49 in 2019 gestort. Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 38.147.970 en bestaat uit 3.814.785 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 Panhuyzen 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	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	86.259.180	62.653.143
Uitgifte aandelen	37.573.448	24.636.136
Funding fees	(1.608.116)	(1.030.099)
Balans ultimo boekjaar	122.224.512	86.259.180

9. WETTELIJKE RESERVE	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	17.209.228	8.850.057
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	4.559.991	8.359.171
Balans ultimo boekjaar	21.769.219	17.209.228

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

10. OVERIGE RESERVES	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	(14.734.523)	(11.804.686)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(3.976.355)	3.920.871
Interim dividenduitkeringen	(8.728.965)	(6.850.708)
Balans ultimo boekjaar	(27.439.843)	(14.734.523)

Het te verdelen resultaat over 2018 is conform het besluit van de Algemene vergadering van aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

11. ONVERDEELD RESULTAAT	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	(3.976.355)	3.920.871
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	3.976.355	(3.920.871)
Netto resultaat boekjaar	5.890.953	4.382.816
Dotatie wettelijke reserve	(4.559.991)	(8.359.171)
Balans ultimo boekjaar	1.330.962	(3.976.355)

12. SCHULDEN AAN DOCHTERONDERNEMINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
R/C SynVest German RealEstate V B.V.	-	90.490
Totaal schulden aan dochterondernemingen	-	90.490

13. SCHULDEN AAN GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	670.742	1.333.617
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	236.732	-
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	907.474	1.333.617

14. OVERLOPENDE PASSIVA	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Overlopende passiva	29.608	23.607
Totaal overlopende passiva	29.608	23.607

15. OVERIGE OPBRENGSTEN	2019	2018
	€	€
Doorbelasting asset management fee	2.674.290	-
Doorbelasting asset management fee correctie v/j	1.815.655	-
Andere overige opbrengsten	68.813	30.034
Totaal overige opbrengsten	4.558.758	30.034

In 2019 is besloten de asset management fee die aan SynVest German RealEstate Fund N.V. in rekening wordt gebracht met ingang van 1 april 2018 door te belasten aan haar dochterondernemingen. Dit besluit heeft geen invloed op het bruto rendement van het fonds.

16. LASTEN IN VERBAND MET HET BEHEER VAN BELEGGINGEN	2019	2018
	€	€
Asset management	(2.787.068)	(2.296.601)
Fondsbeheer	(929.022)	(984.258)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(291.102)	(151)
Administratiekosten	(226.882)	(162.965)
Accountantskosten	(31.125)	(12.325)
Belastingadviseurskosten	(12.984)	(11.475)
Advocaatkosten	(3.696)	(338)
Bankkosten	(405)	(508)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(105.171)	(87.369)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(4.394.955)	(3.563.490)

17. NETTO RENTEBATEN	2019	2018
	€	€
Rentebaten vorderingen op deelnemingen	4.829.525	4.068.401
Totaal rentebaten	4.829.525	4.068.401

18. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2019 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 6.055.036, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van € 2.153.755. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2019 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, 12 juni 2020

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

OVERIGE GEGEVENS

9. 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.

10. PRIORITEITSAANDELEN

De prioriteitsaandelen 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 ontstg 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 2019 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.

11. 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 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van SynVest German RealEstate Fund N.V. te Veendam 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2019; 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.

BENADRUKKING VAN GEVOLGEN VAN DE CORONA-CRISIS

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf "Gebeurtenissen na balansdatum" opgenomen op pagina 26 van de toelichting op de jaarrekening, waarin de directie van de directie van SynVest German RealEstate Fund N.V. toelicht wat haar inschatting is ten aanzien van de gevolgen van de Corona-crisis op SynVest German RealEstate Fund N.V.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 directie 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 directie voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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 directie 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 directie dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de directie 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, 12 juni 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

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

SYNVEST

Beleggen



SYNVEST

Beleggen

SYNVEST

Kuiperbergweg 50-3

1101 AG Amsterdam

T 020 - 23 51 490

info@synvest.nl

www.synvest.nl

JRSGREF-2019