

SYNVEST

Beleggen

JAARREKENING 2021

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag

JAARREKENING 2021

2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming
3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
6. Vennootschappelijke balans
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

OVERIGE GEGEVENS

9. Statutaire regeling resultaatbestemming
10. Prioriteits aandelen
11. Controleverklaring

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met, per saldo, 4 objecten. In 2021 zijn 5 objecten aangekocht en 1 object is verkocht. De portefeuille per 31 december 2021 is verdeeld over 102 locaties en 1.712 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2021 € 26,1 miljoen (2020: € 23,1 miljoen). De portefeuille is in december 2021 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 6,9 miljoen.

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2021 een winst van € 13,8 miljoen gerealiseerd

Beleggingsrendement

In boekjaar 2021 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 6,98%. Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 7,6%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2021 € 398.550.000 (ultimo 2020 € 355.620.000). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2021 gestegen naar 56,2% (ultimo 2020: 54,7%),

Intrinsieke waarde en handelskoers

	31 dec 2021	31 dec 2020
Intrinsieke waarde (in 1.000)	198.023	186.451
Aantal certificaten	43.553	41.618
Intrinsieke waarde per certificaat	4.547	4.482
Handelskoers (in €) *	4.650	4.550

*) 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.

Hier onder is de cijfermatige aansluiting tussen de boekwaarde en de intrinsieke waarde opgenomen:

	31 dec 2021	31 dec 2020
Aantal certificaten	182.462	168.093
Correctie voor aankoopkosten (in 1.000)	15.561	18.448
Intrinsieke waarde (in 1.000)	198.023	186.541

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 2021 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2021 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van vier beleggingsinstellingen, namelijk:

- SynVest Beleggingsfondsen N.V.,
- SynVest RealEstate Fund N.V.,
- SynVest German RealEstate Fund N.V.
- SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

De directie en het personeel van SynVest Fund Management B.V. zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze vier beleggingsinstellingen.

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2021 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest German RealEstate Fund N.V. gedragen wordt. De totale beloning bedraagt € 1.704.069 (2020: € 1.441.196), bestaande uit een beloning van € 451.000 (2020: € 363.058) voor het management en € 1.253.069 (2020: € 1.078.138) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2021 zijn voor € 95.058 (2020: € 78.433) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd.

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 op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar www.synvest.nl.

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 gebouwmanagement 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.

Vooruitzicht komende periode

Door de nog steeds stijgende prijzen van het onroerend goed in Duitsland zullen we ook in 2022 behoudend blijven met wat we aankopen. Van belang blijft bij alle aankopen dat ze bijdragen aan een stabiel rendement voor het fonds. Dat de hoge prijzen ook kansen biedt is gebleken bij de verkoop van het complex in Esterwegen. Daar waar we op lange termijn verwachten minder rendement uit de huurinkomsten te kunnen behalen ten opzichte van nu verkopen, zullen we deze objecten verkopen. Dat zullen dan panden zijn met specifieke lokale uitdagingen. We gaan nu geen goedlopende winkels verkopen tegen de hoofdprijs waarna we voor diezelfde hoofdprijs een minder goede supermarkt kunnen terugkopen. Wel zullen we in de komende periode actief blijven investeren in de bestaande portefeuille. Het verbouwen en uitbreiden van bestaande supermarkten, het realiseren van woningen in ongebruikte ruimtes of bij leegstand rendeert nog steeds beter dan aan te kopen tegen, voor het fonds, te hoge prijzen. De stijgende grondstofprijzen en het tekort aan beschikbare gekwalificeerde bouwers zal voorlopig nog een bottleneck blijven. De impact van Corona blijft langer voortduren dan verwacht, was het eerst dat we winkels gesloten waren en we daardoor huurinkomsten misgelopen zijn, nu zien we dat de eerste grote winkelketens hun deuren sluiten of sterk reorganiseren. Wat de oorlog in de Oekraïne voor gevolgen zal hebben is niet te overzien we blijven die situatie nauw gelet volgen.

Het voorschotdividend is per 1 januari 2022 verhoogd naar bruto € 186 per jaar per certificaat (2021: € 180).

Amsterdam, 22 juni 2022

drs. M. van Gooswilligen
G. Quispel RA RB
Drs. D.J. van der Wal

JAARREKENING 2021

2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2021 €	31 dec 2020 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	398.550.000	355.620.000
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		572.013	851.910
		399.122.013	356.471.910
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	10	898.436	851.141
Vorderingen			
Debiteuren	11	1.762.780	1.270.570
Belastingen	12	1.329.156	455.936
Overlopende activa	13	1.516.399	1.734.556
		4.608.335	3.461.062
Overige activa			
Liquide middelen	14	11.919.989	10.966.471
Totaal activa		416.548.773	371.750.584
PASSIVA			
Groepsvermogen			
	15	182.461.686	168.092.794
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	16	6.323.122	4.417.583
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	17	214.687.487	186.145.746
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	9.906.836	8.461.699
Belastingen	19	110.698	559.106
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	20	734.378	1.496.156
Schulden aan gelieerde maatschappijen	21	464.628	427.834
Overlopende passiva	22	1.859.938	2.149.666
		13.076.478	13.094.461
Totaal passiva		416.548.773	371.750.584

3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2021 t/m 31 dec 2021 €	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	24	26.101.776	23.159.818
Exploitatielasten	24	(6.507.297)	(7.955.845)
Netto huuropbrengsten		19.594.479	15.203.973
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	25	510.000	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	26	6.869.673	1.703.606
Waardeveranderingen beleggingen		7.379.673	1.703.606
Totaal opbrengsten uit beleggingen		26.974.152	16.907.579
Overige opbrengsten		253.626	230.722
Totaal opbrengsten		27.227.778	17.138.301
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	27	(6.377.727)	(6.316.646)
Netto rentelasten	29	(5.418.395)	(4.759.081)
Totaal lasten		(11.796.122)	(11.075.727)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		15.431.656	6.062.574
Winstbelastingen	30	(1.668.116)	(919.240)
Nettoresultaat na belastingen		13.763.540	5.143.334

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan 2021 t/m 31 dec 2021 €	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020 €
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		13.763.540	5.143.334
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(6.869.673)	(1.703.606)
- aankopen onroerend goed incl. aankoopkosten	9	(37.750.327)	(45.324.342)
- verkopen onroerend goed incl. aankoopkosten	9	1.690.000	0
- mutatie latente belastingen	30	1.858.244	547.302
- vooruitbetalingen op onroerende zaken		279.897	745.955
- mutatie vorderingen		(1.147.273)	(1.925.086)
- mutatie overige kortlopende schulden		(17.981)	1.503.863
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(28.193.573)	(41.012.580)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		1.934.860	3.470.050
- storting agio		6.327.738	11.717.544
- dividenduitkeringen		(7.657.246)	(8.270.954)
- ontvangsten uit langlopende schulden	17	39.798.695	55.182.301
- aflossing langlopende schulden	17	(9.580.641)	(26.753.251)
- aflossingsverplichting leningen	17	(1.445.137)	(890.033)
- geactiveerde hypotheeklasten		(374.611)	(1.979.463)
- desinvestering geactiveerde financieringskosten		0	466.927
- afschrijving hypotheeklasten		143.435	158.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		29.147.093	33.101.906
Mutatie liquide middelen		953.520	(7.910.674)
Liquide middelen primo periode		10.966.469	18.877.143
Liquide middelen ultimo periode		11.919.989	10.966.469

5. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ te 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 openend karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2. Juridische status

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

3. Fiscale status

SynVest German RealEstate Fund N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar deelnemingen SynVest German RealEstate I B.V., SynVest German RealEstate II B.V., SynVest German RealEstate III B.V., SynVest German RealEstate IV B.V., 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.

4. Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van SynVest German RealEstate Fund N.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin SynVest German RealEstate Fund N.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen worden niet betrokken in de consolidatie).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

5. Financiële instrumenten

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

6. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva 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 positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) er 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 huurbepordering

Kosten voor huurbepordering 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. De financieringskosten worden gedurende de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat gebracht.

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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

8. Verslaggevingsrisico

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

9. Beleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	355.620.000	308.592.052
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten	37.750.327	45.324.342
Verkopen	(1.690.000)	0
Ongerealiseerde waardemutatie	6.869.673	1.703.606
Balans einde boekjaar	398.550.000	355.620.000

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. Bij de taxaties heeft de taxateur, als tweede methode, de discounted-cashflow-methode gehanteerd, wat een marktconforme methode is.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 3,2 en 10,8%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 88.

Vastgoedrisico

Het vastgoedrisico betreft de mogelijke impact op de waardering als gevolg van de volatiliteit op de vastgoedmarkt en de verhoogde mate van onzekerheid/subjectiviteit bij de bepaling van de waardering van individuele objecten en de daarbij gehanteerde assumpties en veronderstellingen. Het management onderschrijft de verhoogde mate van volatiliteit bij de bepaling van de reële waarde van de gehouden vastgoedbeleggingen.

10. Latente belastingen

	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Latente belastingvordering	898.436	851.141
Totaal latente belastingvordering	898.436	851.141

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de vastgoedbeleggingen wordt een latente belastingvordering opgenomen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Daarnaast is in deze waardering ook begrepen in de toekomst te verrekenen belasting bedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

11. Debiteuren

	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Debiteuren	2.730.726	2.483.394
Huurvorderingen op oud eigenaren vastgoed	80.796	165.953
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(1.048.742)	(1.378.777)
Totaal debiteuren	1.762.780	1.270.570

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.

12. Belastingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.034.082	0
Körperschaftsteuer (vennootschapsbelasting DE)	117.067	159.451
Omzetbelasting	178.007	147.709
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	0	148.776
Totaal belastingen	1.329.156	455.936

13. Overlopende activa	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Servicekosten huurder	798.935	803.210
Vooruitbetaalde kosten	330.584	445.475
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	386.880	365.219
Kortlopende lening	0	120.652
Totaal overlopende activa	1.516.399	1.734.556

14. Liquide middelen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Banken rekeningen-courant	11.919.989	10.474.864
Banken deposito's	0	491.607
Totaal liquide middelen	11.919.989	10.966.471

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. De per balansdatum aanwezige liquiditeiten en nog te ontvangen financieringen 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.

15. Groepsvermogen

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

16. Voorziening latente belastingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	4.417.558	3.332.510
Dotatie boekjaar	1.905.564	1.085.048
Balans einde boekjaar	6.323.122	4.417.558
BEREKENING LATENTE BELASTINGEN		
	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	398.550.000	355.620.000
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	350.421.733	319.568.283
Waardeverschil	48.128.267	36.051.717
Balanswaardering servicekosten	798.735	820.009
Af: Nog te verrekenen rentelasten	6.020.434	6.140.693
Af: Verliescompensatie	8.627.357	8.194.273
Grondslag latentie	34.279.211	22.536.760
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15%	5.141.882	3.380.514
Voorziening Duitse solidariteitsheffing over belasting	282.804	185.928
Totaal latentie ultimo boekjaar	5.424.686	3.566.442
RECAPITULATIE		
	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Voorziening latente belastingen	6.323.122	4.417.583
Latente belastingvordering	(898.436)	(851.141)
Totaal latente belastingen	5.424.686	3.566.442

De voorziening is gewaardeerd op het nominale bedrag van de belastingverplichting uit hoofde van de niet gerealiseerde waardestijging 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 waardestijgingen alleen bij realisatie in Duitsland vennootschapsbelasting verschuldigd. Verliezen zijn in Duitsland onbeperkt voorwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten.

17. Langlopende schulden	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	218.653.651	189.880.734
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(3.966.164)	(3.734.988)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	214.687.487	186.145.746

LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Looptijd tussen één en vijf jaar	53.110.059	41.301.651
Looptijd langer dan vijf jaar	165.543.592	148.579.083
Totaal latentie ultimo boekjaar	218.653.651	189.880.734

MUTATIE LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	189.880.734	162.341.716
Nieuw opgenomen hypotheeken	39.798.695	55.182.301
Aflossingen op hypotheeken	(9.580.641)	(26.753.250)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	8.461.699	7.571.666
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(9.906.836)	(8.461.699)
Balans ultimo boekjaar	218.653.651	189.880.734

Voor de langlopende hypothecaire leningen varieert de rente tussen de 1,55% en 3,55%.

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele marktrente benaderen is de geamortiseerde kostprijs gelijkgesteld aan de nominale waarde. De boekwaarde van de leningen ligt op basis van de inschatting van de directie in lijn met de reële waarde van de individuele leningen gezien de recente leningsovereenkomsten tegen een gelijkblijvende rente voor de individuele transacties.

Als zekerheidstelling voor de leningen is een hypotheek gevestigd op het onroerend goed en zijn de huuropbrengsten verpand. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 62.637.000. Per 31 december 2021 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

18. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Hypothecaire leningstermijnen	9.906.836	8.461.699
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	9.906.836	8.461.699

19. Belastingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	403.073
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	110.698	156.033
Totaal schulden aan belastingen	110.698	559.106

20. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Handelscrediteuren	734.378	1.496.156
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	734.378	1.496.156

21. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Synvest Fund Management B.V.	464.628	427.834
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	464.628	427.834

22. Overlopende passiva	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Vooruitontvangen huur en servicekosten	505.795	148.661
Ontvangen waarborgsommen	854.038	838.051
Te betalen interest	326.112	274.254
Overlopende passiva	173.993	888.700
Totaal overlopende passiva	1.859.938	2.149.666

23. 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 dochterondernemingen. 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
	€	€
Prenzlau	4.724.500	452.071
Schluchtern	4.200.000	119.942
Totaal investeringsverplichting	8.924.500	572.013

24. Opbrengsten uit beleggingen	2021	2020
	€	€
Bruto huuropbrengsten	26.101.776	23.159.818
Exploitatiekosten	(6.507.297)	(7.955.845)
Netto huuropbrengsten	19.594.479	15.203.973

REEDS VASTGELEGDE HUURINKOMSTEN ULTIMO BOEKJAAR ALS PERCENTAGE VAN DE BRUTO HUROPBRENGSTEN 2021	Bedrag	Percentage
	€	%
2022	24.059.465	92%
2023	21.769.590	83%
2024	19.902.780	76%
2025	17.660.103	68%
2026	14.284.445	55%
2027	12.295.481	47%
2028	11.139.688	43%
2029	9.660.500	37%
2030	8.554.102	33%
2031	7.123.229	27%

EXPLOITATIEKOSTEN	2021	2020
	€	€
Property Management	(974.432)	(873.363)
Onderhoud en reparaties	(2.011.193)	(4.582.252)
Onroerende zaak belastingen	(426.797)	(373.541)
Overige belastingen	(154.138)	(129.347)
Verhuurkosten	(97.896)	(345.165)
Voorziening dubieuze debiteuren	(627.347)	(409.230)
Servicekosten eigenaar	(920.927)	(385.535)
Overige exploitatiekosten	(1.294.567)	(857.412)
Totaal exploitatiekosten	(6.507.297)	(7.955.845)

In de kosten voor onderhoud en reparaties zijn onder meer kosten opgenomen voor het periodieke planmatige onderhoud, het verhuurklaar maken van de individuele objecten en het reguliere onderhoud van de objecten in exploitatie.

De servicekosten zijn netto gepresenteerd aangezien het Fonds optreedt als agent.

Prijrsrisico

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.

25. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2021	2020
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	510.000	0
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	510.000	0

26. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2021	2020
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	6.869.673	1.703.606
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	6.869.673	1.703.606

27. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2021	2020
	€	€
Asset Management	(3.758.029)	(3.276.638)
Fondsbeheer	(1.253.830)	(1.092.213)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(250.129)	(828.634)
Administratiekosten	(261.054)	(232.487)
Accountantskosten controle jaarrekening	(39.750)	(38.250)
Belastingadviseurskosten	(257.839)	(215.126)
Advocaatkosten	(117.742)	(86.525)
Notariskosten	(6.000)	(5.969)
Bankkosten	(34.345)	(29.755)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerskosten	(391.509)	(503.549)
Totaal lasten in verband met beheer van beleggingen	(6.377.727)	(6.316.646)

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. SynVest Fund Management B.V. brengt naast de reguliere beheervergoeding conform de prospectus een fundingfee in rekening voor instroom van nieuwe participanten, een fee voor het afsluiten van nieuwe financieringen en een fee voor acquisitie van nieuwe objecten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 8% bedraagt, is de beheerder ge-rechtigd 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. Deze vergoeding is over 2021 niet in rekening gebracht.

De externe accountant Mazars Accountants N.V. en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 39.750 (2020: € 38.250), verdere honoraria van € 142.136 in rekening gebracht met betrekking tot de aangiften Mehrwertsteuer en Körperschaftsteuer (2020: € 146.218), en voor de aangiften vennootschapsbelasting honoraria van € 14.108 (2020: € 37.792).

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 toezichhoudende 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 2021 bedragen de totale kosten € 75.781 (2020: € 63.743).

28. Lopende kostenfactor	2021	2020
	%	%
Lopende kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	6,7	8,8

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.

29. Netto rentelasten	2021	2020
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(5.024.215)	(4.092.201)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(377.829)	(667.895)
Rentelasten overige schulden	(16.351)	1.015
Totaal rentelasten	(5.418.395)	(4.759.081)

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. Het Fonds maakt geen gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.

30. Winstbelastingen

De fiscale eenheid SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar dochter-ondernemingen zijn Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd. Daarnaast zijn de vennootschappen zelfstandig belastingplichtig voor Körperschaftsteuer in Duitsland. De fiscale positie voor het jaar 2021 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
	€	€
Synvest German RealEstate Fund N.V.	(1.246.548)	(311.637)
Synvest German RealEstate I B.V.	1.026.341	121.508
Synvest German RealEstate II B.V.	(891.779)	0
Synvest German RealEstate III B.V.	577.935	0
Synvest German RealEstate IV B.V.	(103.518)	0
Synvest German RealEstate V B.V.	70.285	0
Synvest German RealEstate VI B.V.	306.751	0
Synvest German RealEstate VII B.V.	(177)	0
	(260.711)	(190.129)

	2021	2020
	€	€
Verschuldigde vennootschapbelasting boekjaar	311.635	(403.073)
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(121.508)	0
Correctie Körperschaftsteuer voorgaande jaren	0	(38.996)
Mutatie latente belastingen	(1.858.243)	(477.171)
	(1.668.116)	(919.240)

31. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum, anders dan reeds toegelicht onder punt 23 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.

32. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het bestuur van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2021 bedraagt € 7.500.

33. 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 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2021 €	31 dec 2020 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in groepsmaatschappijen	2	161.622.849	54.721.457
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3	0	92.433.338
		161.622.849	147.154.795
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	4	29.927.281	21.656.515
Belastingen		1.156.725	147.707
Overlopende activa		14.534	0
		31.098.540	21.804.222
Overige activa			
Liquide middelen	5	648.043	21.704
Totaal activa		193.369.432	168.980.721
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	6	43.552.880	41.618.020
Agioreserve	7	140.269.794	133.942.056
Wettelijke reserves	8	35.761.713	27.083.297
Overige reserves	9	(36.893.747)	(34.379.835)
Onverdeeld resultaat	10	(228.954)	(170.744)
		182.461.686	168.092.794
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen	11	10.363.628	0
Schulden aan gelieerde maatschappijen	12	464.628	425.134
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		22.728	26.716
Belastingen		0	403.073
Overlopende passiva		56.762	33.004
	12	10.907.746	887.927
Totaal passiva		193.369.432	168.980.721

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2021 t/m 31 dec 2021 €	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat groepsmaatschappijen	2	14.468.053	2.260.296
Totaal opbrengsten uit beleggingen		14.468.053	2.260.296
Overige opbrengsten	14	4.019.816	3.507.171
Totaal opbrengsten		4.019.816	3.507.171
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(5.769.289)	(5.209.763)
Netto rentebaten	16	733.325	4.988.703
Totaal lasten		(5.035.964)	(221.060)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		13.451.905	5.546.407
Vennootschapsbelasting		311.635	(403.073)
Nettoresultaat na belastingen		13.763.540	5.143.334

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			31 dec 2021	31 dec 2020
			€	€
<u>Naam vennootschap</u>	<u>Vestiging</u>	<u>Belang</u>		
Synvest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100%	36.810.523	19.196.255
Synvest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100%	49.593.954	21.124.788
Synvest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100%	37.512.086	12.175.910
Synvest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100%	6.902.808	344.030
Synvest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100%	13.645.600	1.463.545
Synvest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100%	17.154.197	413.071
Synvest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100%	3.681	3.858
			161.622.849	54.721.457
			2021	2020
			€	€
Stand per 1 januari			54.721.457	48.951.161
Stortingen van kapitaal			92.433.338	3.510.000
Resultaat dochterondernemingen			14.468.053	2.260.296
Stand per 31 december			161.622.848	54.721.457
3. Langlopende vorderingen op dochterondernemingen			31 dec 2021	31 dec 2020
			€	€
<u>Lening:</u>				
Synvest German RealEstate I B.V.			0	14.734.764
Synvest German RealEstate II B.V.			0	22.914.443
Synvest German RealEstate III B.V.			0	21.808.639
Synvest German RealEstate IV B.V.			0	8.277.702
Synvest German RealEstate V B.V.			0	9.820.500
Synvest German RealEstate VI B.V.			0	14.877.290
Synvest German RealEstate VII B.V.			0	0
			0	92.433.338

4. Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Synvest German RealEstate I B.V.	0	783.695
Synvest German RealEstate II B.V.	5.088.153	2.283.777
Synvest German RealEstate III B.V.	4.325.009	7.340.512
Synvest German RealEstate IV B.V.	16.216.298	4.602.016
Synvest German RealEstate V B.V.	3.969.694	4.304.603
Synvest German RealEstate VI B.V.	0	2.042.976
Synvest German RealEstate VII B.V.	312	301
Te factureren asset management fee	327.815	298.635
	29.927.281	21.656.515

5. Liquide middelen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Banken rekening-courant	648.043	21.213
Banken deposito's	0	491
	648.043	21.704

6. Aandelenkapitaal	Prioriteitsaandelen	Gewone aandelen	Gewone aandelen	Totaal aandelen
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	4.161.790	0	4.161.802
Uitgifte aandelen	0	193.486	0	193.486
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	4.355.276	0	4.355.288
Aandelen aantal primo boekjaar	120	41.617.900	0	41.618.020
Uitgifte aandelen	0	1.934.860	0	1.934.860
Aandelen aantal ultimo boekjaar	120	43.552.760	0	43.552.880

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is gemiddeld per saldo € 45,50 in 2021 gestort. Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 43.552.880 en bestaat uit 4.355.276 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.

7. Agioreserve	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	133.942.056	122.224.512
Uitgifte aandelen	6.868.753	12.318.678
Funding fees	(541.015)	(601.134)
Balans einde boekjaar	140.269.794	133.942.056

8. Wettelijke reserve	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	27.083.297	21.769.219
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	8.678.416	5.314.078
Balans einde boekjaar	35.761.713	27.083.297

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

9. Overige reserves	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	(34.379.835)	(27.439.843)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	5.143.334	1.330.962
Interim dividenduitkeringen	(7.657.246)	(8.270.954)
Balans einde boekjaar	(36.893.747)	(34.379.835)

Het te verdelen resultaat over 2020 is conform het besluit van de Algemene vergadering van aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

10. Onverdeeld resultaat	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	(170.744)	1.330.962
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(5.143.334)	(1.330.962)
Netto resultaat boekjaar	13.763.540	5.143.334
Dotatie wettelijke reserve	(8.678.416)	(5.314.078)
Balans einde boekjaar	(228.954)	(170.744)

11. Schulden aan dochterondernemingen	2021	2020
	€	€
Synvest German RealEstate I B.V.	6.646.645	0
Synvest German RealEstate VI B.V.	3.716.983	0
Totaal schulden aan dochterondernemingen	10.363.628	0

12. Schulden aan gelieerde maatschappijen	2021	2020
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	464.628	425.134
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	464.628	425.134

13. Overlopende passiva	2021	2020
	€	€
Overlopende passiva	56.762	33.004
Totaal overlopende passiva	56.762	33.004

14. Overige opbrengsten	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Doorbelasting asset management fee	3.757.949	3.276.448
Andere overige opbrengsten	261.867	230.723
	4.019.816	3.507.171

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Asset management	(3.758.029)	(3.276.638)
Fondsbeheer	(1.253.830)	(1.092.213)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(250.129)	(309.095)
Administratiekosten	(269.199)	(232.675)
Accountantskosten	(39.750)	(38.250)
Belastingadviseurskosten	(34.203)	(63.034)
Advocaatkosten	(604)	(23.955)
Bankkosten	(2.480)	(671)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(153.565)	(165.732)
	(5.769.289)	(5.209.763)

16. Netto rentebaten	31 dec 2021	31 dec 2020
	€	€
Rentebaten op vorderingen deelnemingen	733.796	4.988.703
Rentelasten bank	(471)	0
	733.325	4.988.703

16. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2021 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 13.763.540, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van € 6.869.673. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2021 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.

17. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum.

Amsterdam, 22 juni 2022

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

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 prioriteitsaandelen 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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van SynVest German RealEstate Fund N.V. te Amsterdam 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder van de beleggingsentiteit voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder van de beleggingsentiteit en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder van de beleggingsentiteit 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 beheerder van de beleggingsentiteit onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de beheerder van de beleggingsentiteit dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de beheerder van de beleggingsentiteit 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, 23 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

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

