

SYNVEST

Beleggen

JAARREKENING 2020

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag	4
--------------------	---

JAARREKENING 2020

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	35
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	36
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	37

OVERIGE GEGEVENS

9. Statutaire regeling resultaatbestemming	46
10. Prioriteits aandelen	46
11. Controleverklaring	46

ALGEMEEN

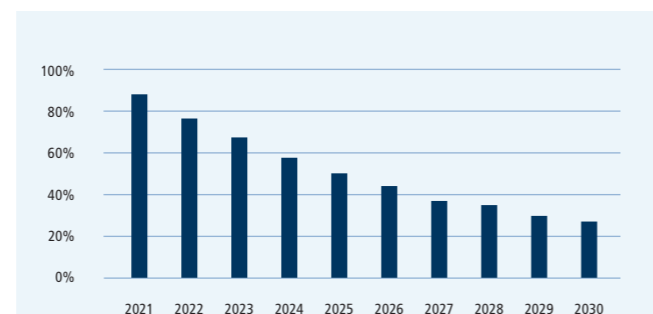
1. DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 17 objecten. Een goede mix van woningen, supermarkten en winkels. Voor het 100ste pand van het Duitse Fonds, in Stendal, is eind van het jaar de koopovereenkomst gesloten.

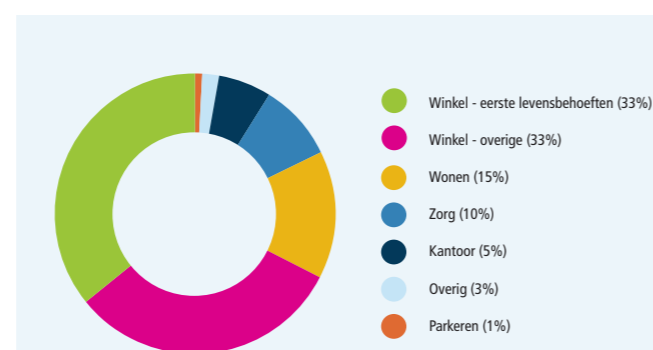
De beperkingen die de hele maatschappij ondervindt als gevolg van de Covid 19 pandemie raken het Fonds ook. De eerste heftige gevolgen voor onze huurders waren in april mei van 2020. Met de huurders die toen hun winkels moesten sluiten hebben we afspraken kunnen maken over het tegemoetkomen in de vaste (huur)lasten door ze een huurvrije tijd aan te bieden. Onze huurders hebben in ruil daarvoor veelal de huurovereenkomsten voortijdig verlengd. Dat geeft het Fonds op korte termijn een dip in de huurontvangsten maar het helpt de huurders door de crisis heen en het stelt de huurstream voor langere termijn veilig. Een ander voordeel voor het Fonds zit in de waardering van de panden waardoor de koers stabiel blijft maar het heeft wel een negatief effect op het directe rendement omdat de huurinkomsten lager zijn dan begroot.

De supermarkten en drogisten hoefden gelukkig niet te sluiten en draaien goede omzetten dat levert helaas geen extra huur op maar bevestigt dat de supermarkten op een goede locatie zitten in onze panden. We krijgen daardoor nu veel aanvragen van deze supermarkten om uit te breiden. Dat betekent dat het Fonds als eigenaar van de panden bestemmingsplan wijzigingen in gang moet zetten zodat er een groter winkeloppervlak gerealiseerd kan worden. In 2020 hebben we 1 supermarkt vergroot, de Aldi in Geestland. Voor 2021 en 2022 staan er inmiddels 12 verbouwingen gepland. Dat zijn steeds behoorlijke investeringen die het Fonds vooraf moet doen maar dat betekent na oplevering hogere huur en weer langere looptijd. Waardoor de continuïteit weer verder gewaarborgd wordt.

De portefeuille per 31 december 2020 is verdeeld over 81 locaties en 1.035 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend. De geografische verdeling is als volgt:



Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 31 december 2020



Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31-12-2020

Aankoop beleggingsobjecten in 2020

Hieronder volgt een korte beschrijving van de in 2020 aangekochte beleggingsobjecten.

Amöneburg - Ligt op de berg Amöneburg, op de top van de 365 meter hoge berg ligt de Burcht Amöneburg. Hier hebben we een supermarkt met onder andere een bakker en een kapper. De jaarhuur bedraagt € 111.413. Het dorp heeft 5.047 inwoners ligt in de Landkreis Marburg-Biedenkopf in de deelstaat Hessen.

Clausthal-Zellerfeld - In deze mooie Universiteitsstad in de Oberharz hebben we ook in 2020 weer een mooie belegging kunnen kopen. De Supermarkt betaalt een jaarhuur van € 128.400. Clausthal-Zellerfeld heeft ietsje minder inwoners dan vorig jaar 15.727, maar ligt nog steeds in de Landkreis Goslar in de deelstaat Nedersaksen.

Cloppenburg - In de bronstijd wordt Cloppenburg al genoemd liggend op de verbindingsweg van Nederland naar de Lüneburgerheide. Wij hebben er een supermarkt gekocht die een jaarhuur van € 258.763 betaalt. Cloppenburg heeft 35.451 inwoners en ligt in de Landkreis Cloppenburg in de deelstaat Nedersaksen.

Gelsenkirchen - In het hart van het Ruhrgebied hebben we nog een appartementencomplex aan de al in gekochte woningen toe kunnen voegen. De jaarhuur van deze 21 appartementen is € 75.444. Gelsenkirchen heeft 259.645 inwoners en ligt in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Grevesmühlen - In één van de oudere steden van Mecklenburg met een eerste vermelding als stad in 1226, hebben we in het centrum een Drogist met Kantoor en twee woningen gekocht. De jaarlijkse huur is € 121.734. Grevesmühlen heeft 10.434 inwoners, ligt in de Landkreis Nordwestmecklenburg in de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Hagenow - Een nog net iets oudere stad met eerste vermelding in 1194, hier hebben we in het centrum een gebouw met een drogist, twee winkels, een tandartspraktijk en 3 appartementen gekocht. De jaarlijkse huur is € 125.444. Hagenow heeft 12.175 inwoners, ligt in Landkreis Ludwigslust-Parchim in de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Nerchau - Liggend in het dal van de rivier de Mulde, een zijtak van de Elbe, ligt het landelijke Nerchau. Hier hebben we de plaatselijke supermarkt gekocht met een jaarhuur van € 119.397. Nerchau heeft 3.860 inwoners is een stadsdeel van Grimma in Landkreis Leipzig in de deelstaat Sachsen.

Neukloster - Bekend om zijn in 1219 gestichte nonnenkloster Sonnekamp

met mooi bewaard gebleven originele glas in lood ramen hebben we in het centrum een drogist, met kantoor en 3 woningen gekocht. De jaarhuur is € 80.160. Neukloster heeft 3.960 inwoners, ligt in de Landkreis Nordwestmecklenburg in de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern

Nortorf - In Nortorf ligt het geografische middelpunt van Schleswig-Holstein, tussen de natuurparken Westensee en Aukrug. In het centrum hebben we een gebouw gekocht met een drogist en twee woningen. Jaarhuur is € 99.067. Nortorf heeft 6.866 inwoners, ligt in de Landkreis Rendsburg-Eckernförde in de deelstaat Schleswig-Holstein.

Recklinghausen - In deze stad aan de rand van het Ruhrgebied staat als onderdeel van de "route van de Industrie-cultuur" het grootse elektriciteitsmuseum van Duitsland. Hier hebben we appartementencomplex met 19 woningen gekocht. Totale jaarhuur is € 71.258. Recklinghausen heeft 111.397 inwoners en ligt in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Remscheid - In de geboortestad van ontvanger van de allereerste Nobelprijs W.C. Röntgen (van de stralen) staat ook het Röntgen museum. Hier hebben we een complex met een huisarts, 2 woningen, een dierspecialzaak, groothandel en een fitness. De jaarhuur is € 213.864. Remscheid heeft 11.338 inwoners en ligt als kreisfreie Großstadt in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Rostock - In deze prachtige universiteits- en havenstad aan de Oostzee waar ook onze huis-advocaat en één van onze beheerders zitten, hebben we een supermarkt met sporthalle gekocht. De jaarhuur is € 234.846. Rostock heeft 209.191 inwoners en ligt als kreisfreie Großstadt in Mecklenburg-Vorpommern.

Selsingen - In dit kleine dorpje aan het riviertje de Oste de langste zijtak van de Unterelbe. Hier hebben we een verpleegtehuis gekocht. De jaarlijkse huur is € 296.000. Selsingen heeft 3.601 inwoners ligt in de landkries Rotenburg in de deelstaat Nedersaksen.

Waren an der Müritz - Naast „Heilbad“ en door de Staat erkende „Luftkurort“ is Waren a/d Müritz bekend voor het grootste zoetwater-aquarium-landschap van Duitsland. In het voetgangersgebied hebben we ons derde pand in Waren gekocht, met twee winkels een kantoor en 6 woningen. Waren heeft 21.057 inwoners ligt in de Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in de deelstaat Mecklenburg-Vorpommern.

Wuppertal - Deze stad staat om veel bekend, maar het mooiste is de sinds 1901 werkende zweeftram die grotendeels over de rivier de Wupper dwars door de stad zweeft. Hier hebben we twee verschillende objecten gekocht; een winkel met bakker; jaarhuur € 145.840 en een gebouw met 23 woningen

en een winkel, jaarhuur € 207.317. Wuppertal heeft 355.100 inwoners, en ligt in de deelstaat Noordrijn-Westfalen

Jena / Zöllnitz - Zöllnitz is een huizengroep vlak naast de universiteitsstad Jena, ook bekend van de lenzenfabriek Carl Zeiss. Hier hebben we op het centraal gelegen industrietrein 4 winkels waaronder een grote meubelhandelaar gekocht. De jaarhuur is € 736.629. Jena heeft 111.343 inwoners, ligt als kreisfreie Stadt in de deelstaat Thüringen.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2020 is op basis van de waarderingsgrondslagen van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 4,18%. Het rendement wordt negatief beïnvloed door fors extra uitgaven voor onderhoud en de kosten voor herfinanciering. Daarnaast heeft Covid-19 ook een negatief effect gehad op de betaling van huurders en is een extra voorziening getroffen. Naar verwachting zal in het boekjaar 2021 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%
2020	4,18%

Dit resulteert in een gemiddeld rendement per jaar vanaf de oprichting van 7,7%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2020 € 355.620.000 (ultimo 2019 € 308.592.052). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingen. De beleningsgraad is per 31 december 2020 gestegen naar 54,72% (ultimo 2019: 54,29%). Over 2020 bedroeg het gemiddelde aflossingspercentage 3,3% (2019: 4,0%) per jaar.

INTRINSIEKE WAARDE	31 dec 2020	31 dec 2019
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	186.541	169.460
Aantal certificaten	41.618	38.148
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	4.482	4.442
Handelskoers (in €)*	4.550	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:

INTRINSIEKE WAARDE	31 dec 2020	31 dec 2019
Boekwaarde (in € 1.000)	168.093	156.033
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	18.448	13.427
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	186.541	169.460

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 rentevoeligheid 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 belangenverstremming

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. Belangenverstremming 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.

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 lid 5 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 2020 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Impact Covid-19

Het Coronavirus houdt Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De vooruitzichten zijn door de goedkeuring van vaccins voor dit virus meer positief, echter de daadwerkelijke implicaties voor de economische omstandigheden op de langere termijn zijn onverminderd onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het Fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. Waar noodzakelijk geacht heeft de beheerder, in lijn met de van toepassing zijnde grondslagen, voorzieningen gevormd voor het risico op oninbaarheid van de uitstaande huurdebiteuren. In de bepaling van de waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de taxateur rekening gehouden met de impact van Covid-19.

Voor de toekomst kunnen de gevolgen van Covid-19 onverminderd van invloed zijn op de (inbaarheid van de) huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers. Per ultimo boekjaar 2020 en per de datum van het opmaken van de jaarrekening is er geen sprake van afspraken met de externe financiers. De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het Fonds voldoet aan haar verplichtingen aan de externe financiers en de positieve kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het Fonds haar operationele activiteiten in de huidige Coronacrisis zonder externe steun niet zou kunnen voortzetten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Vooruitzicht komende periode

Voor de tweede lock-down periode die half december begon en doorloopt tot zeker midden mei zijn een deel van de winkels bijna 5 maanden dicht geweest. Wat dat uiteindelijk voor uitwerking heeft is nog niet duidelijk maar we verwachten wel dat we als gevolg van deze sluitingen minder huur zullen ontvangen dan begroot. Sommige huurders betalen hun huur alleen onder voorbehoud, anderen een percentage dat varieert van 0 tot 75%. We zijn continue in gesprek met onze huurders om ervoor te zorgen dat ze deze buitengewone periode doorkomen en zich voor de lange termijn aan ons kunnen committeren. Dat lukt niet altijd. We zijn helaas al geconfronteerd met de onvermijdelijke eerste faillissementen onder onze huurders als gevolg van Corona. Waar mogelijk proberen we de huurders te wijzen op de ondersteuning die er van de landelijke en lokale overheden zijn. Kleinere huurders hebben daar baat bij maar voor de grote ketens met een omzet

van meer dan € 750 miljoen is er geen hulp. Wij hebben een paar van deze huurders en daar proberen we weer op maat gemaakte oplossingen te vinden. Die oplossingen gaan ten koste van de te ontvangen huur, deze zal lager zijn, soms zelfs structureel omdat de huurder onder faillissementsbescherming agressiever over nieuwe huren kan onderhandelen. Maar over het algemeen gaan deze gesprekken erg oplossingsgericht. De tendens tussen de huurders- en verhuurdersbrancheverenigingen in Duitsland is, dat het erop lijkt dat met huurders die geen hulp van de overheid hebben gekregen de huur voor de tijd dat de winkels volledig gesloten waren gedeeld worden door huurder en verhuurder. Dat zou dan ruim twee maanden zijn dat we van deze specifieke groep in 2021 geen huur ontvangen. Dat kan dan in het slechtste geval oplopen tot EUR 800.000 aan gemiste inkomsten.

Het voorschotdividend blijft ongewijzigd op bruto EUR 180 per jaar per certificaat.

Beloning beheerder

In 2020 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van vier beleggingsinstellingen, namelijk SynVest Beleggingsfondsen N.V., SynVest Real Estate Fund N.V., SynVest German Real Estate Fund N.V. en SynVest Dutch Real Estate 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 2020 heeft uitbetaald bedraagt EUR 1.441.196 (2019: EUR 1.169.747), bestaande uit een beloning van EUR 363.058 (2019: EUR 177.960) voor het management en EUR 1.078.138 (2019: EUR 991.787) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2020 gegroeid van 15 fte naar 18 fte. Gedurende boekjaar 2020 zijn voor EUR 78.433 (2019: EUR 147.102) 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 van het beloningsbeleid verwijzen wij u naar www.synvest.nl.

Amsterdam, 14 juni 2021

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

JAARREKENING 2020

2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2020	31 dec 2019
		€	€
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	355.620.000	308.592.052
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		851.910	1.597.865
		356.471.910	310.189.917
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	10	851.141	313.369
Vorderingen			
Debiteuren	11	1.270.570	671.424
Belastingen	12	455.936	177.557
Overlopende activa	13	1.734.556	686.995
		3.461.062	1.535.976
Overige activa			
Liquide middelen	14	10.966.471	18.877.143
		10.966.471	18.877.143
Totaal activa		371.750.584	330.916.405
PASSIVA			
Groepsvermogen			
	15	168.092.794	156.032.820
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	16	4.417.583	3.332.510
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	17	186.145.746	159.960.478
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	8.461.699	7.571.666
Belastingen	19	559.106	730.874
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	20	1.496.156	633.054
Schulden aan gelieerde maatschappijen	21	427.834	1.545.849
Overlopende passiva	22	2.149.666	1.109.154
		13.094.461	11.590.597
Totaal passiva		371.750.584	330.916.405

3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020	1 jan 2019 t/m 31 dec 2019
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuroopbrengsten	24	23.159.818	19.444.401
Exploitatiekosten	24	(7.955.845)	(6.289.344)
Netto huuroopbrengsten		15.203.973	13.155.057
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	25	1.703.606	2.153.755
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen		1.703.606	2.153.755
Totaal opbrengsten uit beleggingen		16.907.579	15.308.812
Overige opbrengsten			
		230.723	68.434
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	26	(6.316.646)	(5.424.450)
Netto rentelasten	28	(4.759.081)	(3.844.874)
Totaal lasten		(11.075.727)	(9.269.324)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		6.062.574	6.107.922
Winstbelastingen	29	(919.240)	(216.969)
Nettoresultaat na belastingen		5.143.334	5.890.953

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	Noot	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020	1 jan 2019 t/m 31 dec 2019
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		5.143.334	5.890.953
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(1.703.606)	(2.153.755)
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	9	(45.324.342)	(63.994.624)
- mutatie latente belastingen	30	547.302	100.384
- vooruitbetalingen op onroerende zaken		745.955	(1.456.752)
- afschrijvingen huurbevorderingen	9	-	27.273
- mutatie vorderingen		(1.925.086)	(55.690)
- aflossingsverplichting leningen	17	(890.033)	(1.600.262)
- mutatie overige kortlopende schulden		1.503.864	1.323.171
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(41.902.611)	(61.919.302)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		3.470.050	10.588.410
- storting agio		11.717.544	35.965.332
- dividenduitkeringen		(8.270.954)	(8.728.967)
- ontvangsten uit financiële vaste activa		-	599.900
- ontvangsten uit langlopende schulden	17	55.182.301	35.012.640
- aflossing langlopende schulden	17	(26.753.251)	(6.229.568)
- geactiveerde hypotheeklasten		(1.979.463)	(505.064)
- desinvestering geactiveerde financieringskosten		466.927	-
- afschrijvingen hypotheeklasten		158.785	140.335
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		33.991.940	66.843.018
Mutatie liquide middelen		(7.910.672)	4.923.716
Liquide middelen primo periode		18.877.143	13.953.427
Liquide middelen ultimo periode		10.966.471	18.877.143

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. Algemeen

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

2. Juridische status

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

3. Fiscale status

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

Impact Covid-19

Het Coronavirus houdt Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De vooruitzichten zijn door de goedkeuring van vaccins voor dit virus meer positief, echter de daadwerkelijke implicaties voor de economische omstandigheden op de langere termijn zijn onverminderd onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het Fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. Waar noodzakelijk geacht heeft de beheerder, in lijn met de van toepassing zijnde grondslagen, voorzieningen gevormd voor het risico op oninbaarheid van de uitstaande huurdebiteuren. In de bepaling van de waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de taxateur rekening gehouden met de impact van Covid-19.

Voor de toekomst kunnen de gevolgen van Covid-19 onverminderd van invloed zijn op de (inbaarheid van de) huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers. Per ultimo boekjaar 2020 en per de datum van het opmaken van de jaarrekening is er geen sprake van afspraken met de externe financiers. De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het Fonds voldoet aan haar verplichtingen aan de externe financiers en de positieve kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het Fonds haar operationele activiteiten in de huidige Coronacrisis zonder externe steun niet zou kunnen voortzetten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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 2020	31 dec 2019
€	€	
<i>Overzicht beleggingen:</i>		
Adorf Markneukirchstraße 52-54	1.390.000	1.210.000
Amöneburg, Am Hollerborn 7	1.490.000	-
Bad Ems Wipsch 1	3.680.000	3.810.000
Bad Kissingen Neulandstraße 36	3.520.000	3.520.000
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	9.220.000	9.430.000
Bad Salzuflen Lange Straße 39	850.000	880.000
Bad Salzuflen Otto-Hahn-Straße 37-39	1.890.000	1.990.000
Bergisch Gladbach Sattlerweg 8	3.310.000	3.040.000
Bischoffen Am Markt 3	3.140.000	3.020.000
Bochum Hattingerstraße 762	870.000	910.000
Boizenburg Markt 12	1.100.000	1.110.000
Bonn Elledorferstraße 33-37	4.010.000	3.690.000
Borken Butenwall 51-54	4.820.000	4.320.000
Bottrop Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	5.250.000	5.260.000
Bremen Schwanewederstraße 45-47	1.710.000	1.620.000
Bützow Langenstraße 65	1.230.000	1.230.000
Clausthal-Zellerfeld Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	6.520.000	6.470.000
Clausthal Goslarsche Str 69	1.990.000	-
Cloppenburg Memelstraße 56	3.640.000	-
Coesfeld Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	990.000	1.010.000
Dinslaken Hunxerstraße 155	1.340.000	1.270.000
Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	3.180.000	3.200.000
Engelskirchen Huttenstraße 9	3.160.000	3.060.000
Ennepetal Voerder Straße 2 Kölner Straße 115	11.700.000	11.500.000
Esterwegen Poststraße 38-44	1.690.000	1.700.000
Geestland L. Landstr. 2-10 Kapellenweg 28-30 Ohldorpsweg 1 Debstedstr. 3-7	14.700.000	13.800.000
Geldern Annastraße 19-27	3.620.000	3.530.000
Gelsenkirchen Crangerstraße 265	910.000	910.000
Gelsenkirchen Fersenbuch 167-171	1.320.000	1.320.000
Gelsenkirchen Franz Bielefeldstraße 47	380.000	390.000
Gelsenkirchen Hertastraße 37	630.000	640.000
Gelsenkirchen Hilgenboomstraße 38	430.000	440.000
Gelsenkirchen Overhofstrasse 5 - 7	940.000	-
Gelsenkirchen Schillstraße 3-11	1.130.000	1.160.000
Grefrath Deversdonk 1-3	3.000.000	2.910.000
Grevesmühlen Wismarsche Strasse 2	1.550.000	-
Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	1.870.000	1.880.000

(VERVOLG)

	31 dec 2020	31 dec 2019
€	€	
Gütersloh Kokerstraße 1	3.000.000	3.260.000
Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	5.470.000	5.550.000
Hagenow Lange Strasse 87-89	1.620.000	-
Hallenberg Merklingshauserstraße 45-49	3.360.000	3.370.000
Hamburg - Kirchwerder Durchdeich 72	2.350.000	2.350.000
Hannover Elmstraße 8-10	4.180.000	3.980.000
Herten Roonstraße 11-15	1.450.000	1.460.000
Hoyerswerda Lausitzer Platz 2	2.990.000	3.140.000
Itzehoe Feldschmiede 13	1.430.000	1.440.000
Kretzschau Dorflage 23	7.290.000	7.230.000
Lage Friedrich Elbert strasse 19-25	3.560.000	3.570.000
Merkers Zufahrtsstraße 1a	1.840.000	1.840.000
Nerchau Grimmaische Str. 59	1.720.000	-
Nettetal Von-Bocholtz-Straße 23	3.050.000	3.070.000
Neukloster Hauptstrasse 29	840.000	-
Neumunster Grossflecken 33	1.450.000	1.470.000
Nortorf Poststrasse 13	1.110.000	-
Osnabrück Bohmterstraße 52C	1.440.000	1.420.000
Overath Olper strasse 107-117	7.050.000	6.290.000
Parchim Blutstraße 7	610.000	650.000
Potsdam Karl Liebknechtstraße 4-5 Rudolf Breitscheidstraße 29-37	13.800.000	13.500.000
Rahden Weher Straße 13	4.400.000	4.430.000
Recklinghausen Bochumerstrasse 189-191	970.000	-
Recklinghausen Brandstraße 18-22	3.250.000	3.260.000
Recklinghausen Ehlingstr. 50-66 Sachsenstr. 172-176 Schulstr. 35-49	14.700.000	13.800.000
Rees Westring 5B	2.640.000	2.550.000
Remscheid Elberfelderstasse 102-102b	2.580.000	-
Rheinsberg Friedrichzentrum 1	2.160.000	2.110.000
Riesa Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	4.040.000	4.180.000
Rostock, Hinrichsdorfer Strasse 7b	2.790.000	-
Rostock Stockholmerstraße 1	4.610.000	4.700.000
Sangerhausen Karl Liebknechtstrass 29A	3.590.000	3.700.000
Schlotheim Bahnhofstraße 27	2.070.000	2.080.000
Schönberg Am Markt 3	1.230.000	1.230.000
Seelze Hannoversche Straße 81-83	5.520.000	5.540.000
Selsingen Küperweg 10	5.200.000	-
Solingen Cronenberger Straße 170	6.140.000	5.432.052

(VERVOLG)	31 dec 2020		31 dec 2019	
	€	€	€	€
Stralsund Knieperdamm 37-38	1.740.000		2.000.000	
Teterow Fischersteig 13-29	8.220.000		8.400.000	
Troisdorf Kölnerstraße 69-81	13.200.000		13.300.000	
Waldmünchen Marktoberdorfer Straße 1	1.030.000		1.000.000	
Waren (Müritz), Lange Strasse 2	930.000		-	
Waren Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15 Richterstraße 18-18A	4.810.000		4.930.000	
Waren Neuer Markt 19	2.920.000		2.930.000	
Wetter Haus Hove 11 Beethovenstr. 1 Bismarckstr. 32 Von-der-Recke-str. 39	4.330.000		3.760.000	
Wiesbaden Hagenauerstraße 39	6.390.000		6.120.000	
Wiesbaden Schiersteinerstraße 80	5.440.000		5.280.000	
Wildeshausen Westertor 1-5	2.530.000		2.480.000	
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	3.260.000		3.450.000	
Wilhelmshaven Marktstraße 48	1.540.000		1.670.000	
Wilhelmshaven Marktstraße 57	1.520.000		1.660.000	
Wittenberge Lenzener Chaussee 21	19.800.000		19.000.000	
Wittenburg Am Markt 12	1.540.000		1.580.000	
Wolgast Ostrowskistraße 1	8.950.000		9.040.000	
Wuppertal, Am Diek 41	1.880.000		-	
Wuppertal, Aschenweg 24-26/In der Krim 9a-15	2.900.000		-	
Zittau Südstraße 92-98	5.090.000		5.160.000	
Zöllnitz, Zöllnitzer Strasse 3	9.930.000		-	
Balans ultimo periode	355.620.000		308.592.052	

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 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 3,0 en 12,7%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 87.

VASTGOEDBELEGGINGEN	1 jan 2020 - 31 dec 2020		1 jan 2019 - 31 dec 2019	
	€	€	€	€
Balans begin periode		308.592.052		242.443.673
<i>Aankopen en geactiveerde aankoopkosten:</i>				
Amöneburg, Am Hollerborn 7	1.946.915		-	
Bad Kissingen Neulandstraße 36	-		3.624.858	
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	-		16.292	
Bad Salzuflen Otto-Hahn-Straße 37-39	1.770		2.551.662	
Bad Salzuflen Lange Straße 39	-		1.073.191	
Boizenburg Markt 12	210		1.127.777	
Bützow Langenstraße 65	210		1.235.966	
Clausthal-Zellerfeld Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	9.070		6.854.700	
Clausthal, Goslarsche Str 69	2.009.186		-	
Cloppenburg, Memelstraße 56	3.802.138		-	
Coesfeld Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	-		1.208.839	
Engelskirchen, Huttenstraße 9	5.554		-	
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, Overhofstrasse 5 - 7	877.563		-	
Gelsenkirchen Schillstraße 3-11	-		1.527.764	
Grevesmühlen, Wismarsche Strasse 2	1.880.904		-	
Hagenow, Lange Strasse 87-89	1.749.713		-	
Hamburg - Kirchwerder Durchdeich 72	-		3.440	
Herten Roonstraße 11-15	-		2.065.837	
Itzehoe Feldschmiede 13	465		1.783.506	
Kretzschau Dorflage 23	-		7.002.084	
Nerchau, Grimmaische Str. 59	1.811.833		-	
Neukloster, Hauptstrasse 29	1.048.546		-	
Nortorf, Poststrasse 13	1.397.013		-	
Parchim Blutstraße 7	210		787.899	
Rahden Weher Straße 13	138.970		4.847.073	
Recklinghausen, Bochumerstrasse 189-191	1.206.836		-	
Remscheid, Elberfelderstrasse 102-102b	1.802.828		-	
Riesa Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	6.405		4.212.180	
Rostock, Hinrichsdorfer Strasse 7b	3.583.905		-	
Schlotheim Bahnhofstraße 27	2.800		1.806.981	
Schönberg Am Markt 3	-		1.421.781	

(VERVOLG)	1 jan 2020 - 31 dec 2020		1 jan 2019 - 31 dec 2019	
	€	€	€	€
Seelze Hannoversche Straße 81-83	-		12.672	
Selsingen, Küperweg 10	4.632.014		-	
Solingen Cronenberger Straße 170	-		5.432.052	
Stralsund Knieperdamm 37-38	-		3.300	
Waldmünchen Marktoberdorfer Straße 1	2.280		1.085.543	
Waren (Müritz), Lange Strasse 2	1.127.629		-	
Waren Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15	-		232.565	
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	-		6.886	
Wilhelmshaven Marktstraße 48	-		2.000.114	
Wilhelmshaven Marktstraße 57	-		1.598.916	
Wittenburg Am Markt 12	-		1.581.106	
Wuppertal, Am Diek 41	2.305.425		-	
Wuppertal, Aschenweg 24-26/In der Krim 9a-15	4.224.414		-	
Zittau Südstraße 92-98	-		4.711.652	
Zöllnitz, Zöllnitzer Strasse 3	9.749.538		-	
	45.324.342		63.994.624	
<i>Overige mutaties:</i>				
Waardemutatie ongerealiseerd	1.703.606		2.153.755	
	1.703.606		2.153.755	
Balans ultimo periode	355.620.000		308.592.052	

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, mede ingegeven door de invloed van Covid-19 op de commerciële vastgoedmarkt in Duitsland.

10. Latente belastingen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Latente belastingvordering	851.141	313.369
Totaal latente belastingvordering	851.141	313.369

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 2020	31 dec 2019
	€	€
Debiteuren	2.483.394	1.347.206
Huurvorderingen op oud eigenaren vastgoed	165.953	133.678
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(1.378.777)	(809.460)
Totaal debiteuren	1.270.570	671.424

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 2020	31 dec 2019
	€	€
Körperschaftsteuer	159.451	24.723
Mehrwertsteuer	148.776	5.534
Omzetbelasting	147.709	147.300
Totaal belastingen	455.936	177.557

13. Overlopende activa

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Servicekosten huurder	803.210	199.395
Vooruitbetaalde kosten	445.475	327.648
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	365.219	159.952
Kortlopende lening	120.652	-
Totaal overlopende activa	1.734.556	686.995

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

14. Liquide middelen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Banken rekeningen-courant	10.474.864	17.129.188
Banken deposito's	491.606	1.747.955
Totaal liquide middelen	10.966.471	18.877.143

Liquideitsreserve

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquideitsreserve aan van circa 10% van het eigen vermogen. De liquideitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving, flexibiliteit van het Fonds, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Per 31 december 2020 bedraagt de liquideitsreserve bij 10% € 16.849.964. (2019: € 15.603.282). De per balansdatum aanwezige liquideitsreserves en nog te ontvangen financieringen liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan vrij beschikt worden.

Liquideitsrisico

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 liquideitsrisico wordt door dit beleid mede beperkt, daarnaast is er sprake van een continue

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

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	3.332.510	3.108.947
Dotatie boekjaar	1.085.048	223.563
Balans ultimo boekjaar	4.417.583	3.332.510

BEREKENING LATENTE BELASTINGEN

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	355.620.000	308.592.052
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	319.568.283	280.481.488
Waarderingsverschil	36.051.717	28.110.564
Balanswaardering vordering servicekosten	820.009	199.395
Af: Nog te verrekenen rentelasten	6.140.693	4.060.956
Af: Verliescompensatie	8.194.273	5.170.702
Grondslag latentie	22.536.760	19.078.301
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15%	3.380.514	2.861.745
Voorziening Duitse solidariteitsheffing 5,5% over belasting	185.928	157.396
Totaal latentie ultimo boekjaar	3.566.442	3.019.141

RECAPITULATIE

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Voorziening latente belastingen	4.417.583	3.332.510
Latente belastingvordering	(851.141)	(313.369)
Totaal latente belastingen	3.566.442	3.019.141

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. Verliezen zijn in Duitsland onbeperkt voorwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten.

17. Langlopende schulden

SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	189.880.734	162.341.716
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(3.734.988)	(2.381.238)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	186.145.746	159.960.478

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal 2020
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	41.301.651	148.579.083	189.880.734
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	41.301.651	148.579.083	189.880.734

MUTATIES LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	162.341.716	135.158.906
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	55.182.301	35.012.640
Aflossingen op hypotheekleningen	(26.753.250)	(6.229.568)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	7.571.666	5.971.404
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(8.461.699)	(7.571.666)
Balans ultimo boekjaar	189.880.734	162.341.716

HYPOTHECAIRE LENINGEN	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente Vervaldatum	Rente-percentage	Saldo per 31 dec 2020	Aflossing in 2020
	€	%	€	€	
<i>Overzicht leningen:</i>					
Lening 1	3.000.000	30/12/28	2,63%	2.419.380	98.498
Lening 2	900.000	30/12/28	2,63%	205.059	86.724
Lening 3	1.100.000	30/12/28	2,63%	707.039	56.924
Lening 4	1.000.000	30/01/20	3,01%	-	711.393
Lening 5	2.140.000	30/05/33	3,55%	-	1.621.037
Lening 6	2.400.000	30/05/33	3,55%	-	1.817.767
Lening 7	1.565.000	30/08/20	3,55%	-	956.840
Lening 8	1.800.000	30/01/26	2,69%	1.477.817	64.819
Lening 9	600.000	30/01/26	2,69%	482.919	24.555
Lening 10	10.150.000	31/08/24	2,36%	-	8.564.208
Lening 11	4.400.000	30/08/29	1,80%	4.192.653	163.281
Lening 12	7.750.000	31/03/25	2,18%	-	6.578.237
Lening 13	11.250.000	31/03/25	2,34%	9.161.009	381.530
Lening 14	16.700.000	31/03/25	2,28%	4.568.112	179.254
Lening 15	20.000.000	28/02/27	2,11%	17.702.154	641.133
Lening 16	10.719.463	30/12/25	2,34%	9.514.863	382.290
Lening 17	1.150.000	30/06/26	2,33%	968.724	40.297
Lening 18	2.050.000	30/06/26	2,33%	1.726.856	78.288
Lening 19	2.800.000	30/10/26	2,17%	2.385.542	97.022
Lening 20	2.300.000	30/10/26	2,17%	1.971.232	79.467
Lening 21	2.150.000	30/10/26	2,17%	1.842.673	74.284
Lening 22	2.550.000	30/10/26	2,17%	2.133.424	100.691
Lening 23	1.620.000	30/10/26	2,17%	1.417.466	72.817
Lening 24	750.000	28/02/27	2,66%	652.861	26.080
Lening 25	8.500.000	30/09/27	2,50%	7.821.961	210.004
Lening 26	3.300.000	30/06/27	2,25%	2.913.864	112.907
Lening 27	795.616	30/08/25	2,50%	402.602	119.503
Lening 28	779.600	30/12/27	2,78%	686.187	30.644
Lening 29	5.500.000	31/03/25	2,67%	4.212.246	221.722
Lening 30	1.300.000	30/01/27	2,52%	1.058.310	63.846
Lening 31	1.455.950	30/01/27	2,52%	1.189.479	74.975
Lening 32	4.200.000	30/08/27	2,73%	3.549.035	186.989
Lening 33	9.800.000	30/09/27	2,73%	9.343.712	559.241
Lening 34	2.300.000	30/01/28	2,90%	2.130.934	77.153
Lening 35	1.250.000	30/04/28	2,75%	1.083.092	64.617
Lening 36	1.600.000	30/05/28	2,75%	1.499.108	45.910
Lening 37	2.300.000	30/07/28	2,67%	2.152.348	65.980
Lening 38	3.800.000	30/07/28	2,67%	3.474.732	145.347
Lening 39	2.000.000	30/07/28	2,87%	1.849.903	67.148
Lening 40	760.000	30/08/29	1,80%	714.573	35.265

(VERVOLG)	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente Vervaldatum	Rente- percentage	Saldo per 31 dec 2020	Aflossing in 2019
	€	%	€	€	
Lening 41	1.942.635	30/07/29	2,85%	1.882.005	45.527
Lening 42	7.200.000	30/07/29	2,30%	6.803.696	287.473
Lening 43	1.000.000	30/07/29	2,30%	951.292	37.264
Lening 44	1.200.000	30/07/29	2,30%	1.135.072	44.851
Lening 45	700.000	30/07/29	2,30%	665.905	26.084
Lening 46	1.620.000	30/08/29	1,80%	1.527.912	67.733
Lening 47	630.000	30/08/29	1,80%	598.167	23.414
Lening 48	3.500.000	30/08/29	1,80%	3.331.853	129.935
Lening 49	10.000.000	30/09/27	2,32%	9.120.263	284.818
Lening 50	3.200.000	30/08/29	1,80%	3.059.264	118.585
Lening 51	4.800.000	30/08/29	1,80%	4.587.781	156.093
Lening 52	2.500.000	30/08/29	1,80%	2.394.621	81.214
Lening 53	3.800.000	28/02/30	1,59%	3.697.175	102.825
Lening 54	22.626.000	31/07/30	2,90%	22.626.000	-
Lening 55	1.302.305	31/07/30	2,90%	1.302.305	-
Lening 56	1.200.000	30/06/30	1,70%	1.169.430	30.570
Lening 57	1.100.000	30/09/30	1,80%	1.091.634	8.366
Lening 58	500.000	30/10/30	1,80%	500.000	-
Lening 59	650.000	30/10/30	1,80%	650.000	-
Lening 60	700.000	30/01/31	1,80%	700.000	-
Lening 61	1.100.000	30/06/30	1,60%	1.091.916	8.084
Lening 62	4.816.000	30/12/29	1,55%	4.737.498	78.502
Lening 63	1.850.000	30/06/30	1,60%	1.836.116	13.884
Lening 64	2.900.000	30/08/30	1,74%	2.862.996	37.004
Lening 65	8.400.000	30/12/35	1,73%	8.248.000	152.000
Lening 66	1.750.000	30/06/30	1,80%	1.728.685	21.315
Lening 67	2.450.000	30/06/30	1,70%	2.430.978	19.022
	253.922.569			198.342.433	26.753.250

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 € 57.249.000. Per 31 december 2020 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

18. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Hypothecaire leningtermijnen	8.461.699	7.490.259
Reeds vervallen leningtermijnen*	-	81.407
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	8.461.699	7.571.666

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

19. Belastingen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	403.073	-
Körperschaftsteuer	-	455.769
Mehrwertsteuer	156.033	275.105
Totaal schulden aan belastingen	559.106	730.874

20. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Handelscrediteuren	1.496.156	633.054
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.496.156	633.054

21. Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	427.834	1.309.117
Stichting administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	-	236.732
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	427.834	1.545.849

22. Overlopende passiva

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Vooruitontvangen huur	148.661	116.789
Ontvangen waarborgsommen	838.051	564.237
Te betalen interest	274.254	57.179
Overlopende passiva	888.700	370.949
Totaal overlopende passiva	2.149.666	1.109.154

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 €
Halle, Heideringpassage 1 -6	6.752.922	561.066
Stendal, Breite Strasse 9, Vogelstrasse 20	4.830.000	144.624
Bad Kreuznach, Zur Alsenz 2 und 2 A	1.844.330	146.220
Totaal investeringsverplichting	13.427.252	851.910

24. Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huur opbrengsten €	Exploitatie kosten €	2020 Netto huur opbrengsten €	2019 Netto huur opbrengsten €
Adorf Markneukirchstraße 52-54	147.191	(17.282)	129.909	132.449
Amöneburg, Am Hollerborn 7	85.458	(27.712)	57.746	-
Bad Ems Wipsch 1	251.046	(68.888)	182.158	225.269
Bad Kissingen Neulandstraße 36	250.000	(50.078)	199.922	200.495
Bad Kreuznach, Zur Alsenz 2 und 2 A	-	(5.318)	(5.318)	-
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	647.797	(103.153)	544.644	583.609
Bad Salzuflen Otto-Hahn-Straße 37-39	165.262	(54.794)	110.469	102.277
Bad Salzuflen Lange Straße 39	37.228	(13.889)	23.340	28.121
Bergisch Gladbach Sattlerweg 8	209.113	(103.779)	105.335	141.912
Bischoffen Am Markt 3	217.276	(31.336)	185.940	209.550
Bochum Hattingerstraße 762	80.387	(5.280)	75.107	87.913
Boizenburg Markt 12	91.500	(23.331)	68.169	23.655
Bonn Elledorferstraße 33-37	246.705	(60.063)	186.642	(135.111)
Borken Butenwall 51-54	322.969	(421.168)	(98.199)	180.525
Bottrop Ostfelderstraße 9, Bockenhoffstraße 10A	393.612	(62.079)	331.533	262.143
Bremen Schwanewederstraße 45-47	141.813	(25.615)	116.199	93.300
Bützow Langenstraße 65	98.136	(9.000)	89.136	25.838
Clausthal-Zellerfeld Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	454.328	(92.786)	361.542	143.233
Clausthal Goslarsche Str 69	15.569	(55.800)	(40.231)	-
Cloppenburg Memelstraße 56	107.814	(17.728)	90.086	-

(vervolg)

	Bruto huur opbrengsten €	Exploitatie kosten €	2020 Netto huur opbrengsten €	2019 Netto huur opbrengsten €
Coesfeld Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	76.020	(12.832)	63.188	17.098
Dinslaken Hunxerstraße 155	103.841	(25.453)	78.388	62.337
Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	223.419	(42.877)	180.541	215.230
Engelskirchen Huttenstraße 9	228.000	(163.296)	64.704	143.857
Ennepetal Voerder Straße 2 Kölner Straße 115	850.489	(370.828)	479.662	491.983
Esterwegen Poststraße 38-44	135.517	(79.568)	55.949	81.465
Geestland L. Landstr. 2-10 Kapellenweg 28-30 Ohldorpsweg 1 Debstedstr. 3-7	993.651	(2.179.461)	(1.185.810)	775.307
Geldern Annastraße 19-27	276.060	(98.820)	177.239	242.433
Gelsenkirchen Crangerstraße 265	56.065	(48.595)	7.469	5.426
Gelsenkirchen Fersenbuch 167-171	83.436	(40.530)	42.906	33.698
Gelsenkirchen Franz Bielefeldstraße 47	14.580	(22.317)	(7.737)	7.551
Gelsenkirchen Hertastraße 37	40.161	(21.238)	18.924	18.353
Gelsenkirchen Hilgenboomstraße 38	13.813	(21.227)	(7.414)	8.861
Gelsenkirchen, Overhofstrasse 5 - 7	46.993	(38.253)	8.740	-
Gelsenkirchen Schillstraße 3-11	103.065	(55.919)	47.146	23.340
Grefrath Deversdonk 1-3	242.346	(66.825)	175.521	179.514
Grevesmühlen, Wismarsche Strasse 2	30.725	(2.760)	27.965	-
Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	136.580	(11.237)	125.343	143.478
Gütersloh Kokerstraße 1	232.662	(60.305)	172.357	192.167
Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	437.149	(139.104)	298.045	364.530
Hagenow, Lange Strasse 87-89	3.977	(20.815)	(16.838)	-
Hallenberg Merklingshauserstraße 45-49	262.230	(39.319)	222.912	247.622
Hamburg - Kirchwerder Durchdeich 72	150.662	(24.470)	126.192	128.252
Hannover Elmstraße 8-10	278.383	(43.378)	235.005	218.638
Herten Roonstraße 11-15	91.888	(62.995)	28.893	28.576
Hoyerswerda Lausitzer Platz 2	230.150	(8.676)	221.474	276.032
Itzehoe Feldschmiede 13	110.529	(14.348)	96.181	29.683
Kretzschau Dorflage 23	504.000	(18.157)	485.843	199.348
Lage Friedrich Elbert strabe 19-25	275.634	(39.494)	236.140	256.230
Merkers Zufahrtsstraße 1a	156.511	(14.080)	142.432	141.095
Nerchau, Grimmaische Str. 59	89.548	(14.038)	75.510	-
Nettetal Von-Bocholtz-Straße 23	208.000	(19.368)	188.632	209.047
Neukloster, Hauptstrasse 29	189.362	(7.594)	181.768	-
Neumunster Grossflecken 33	107.415	(17.110)	90.305	66.594
Nortorf, Poststrasse 13	72.828	(6.369)	66.459	-
Osnabrück Bohmterstraße 52C	140.211	(37.699)	102.512	90.764
Overath Olper strabe 107-117	474.903	(144.740)	330.163	314.299
Parchim Blutstraße 7	47.262	(11.984)	35.278	11.368
Potsdam Karl Liebknechtstraße 4-5 Rudolf Breitscheidstraße 29-37	695.312	(56.263)	639.049	404.566
Rahden Weher Straße 13	298.204	(50.819)	247.384	46.422
Recklinghausen, Bochumerstrasse 189-191	52.480	(37.743)	14.737	-

(vervolg)

	Bruto huur opbrengsten	Exploitatie kosten	2020 Netto huur opbrengsten	2019 Netto huur opbrengsten
	€	€	€	€
Recklinghausen Brandstraße 18-22	197.915	(41.065)	156.849	121.846
Recklinghausen Ehlingstr. 50-66 Sachsenstr. 172-176 Schulstr. 35-49	886.357	(228.590)	657.767	755.941
Rees Westring 5B	178.230	(46.040)	132.190	175.589
Remscheid Elberfelderstasse 102-102b	52.941	(17.395)	35.546	-
Rheinsberg Friedrichzentrum 1	212.250	(37.829)	174.421	189.521
Riesa Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	329.431	(43.506)	285.925	88.617
Rostock Hinrichsdorfer Strasse 7b	109.126	(36.797)	72.329	-
Rostock Stockholmerstraße 1	364.458	(55.547)	308.911	311.713
Sangerhausen Karl Liebknechtstrass 29A	266.142	(127.510)	138.632	174.131
Schlotheim Bahnhofstraße 27	130.119	(21.075)	109.043	46.766
Schönberg Am Markt 3	89.648	(3.311)	86.337	12.576
Seelze Hannoversche Straße 81-83	350.008	(70.863)	279.145	292.695
Selsingen Küperweg 10	172.667	(82.645)	90.022	-
Solingen Cronenberger Straße 170	348.000	(14.458)	333.542	24.269
Stralsund Knieperdamm 37-38	143.942	(79.078)	64.863	98.659
Teterow Fischersteig 13-29	522.642	(78.292)	444.349	487.809
Troisdorf Kölnerstraße 69-81	890.089	(292.854)	597.235	623.322
Waldmünchen Marktoberdorfer Straße 1	78.502	(16.274)	62.228	19.855
Waren (Müritz, Lange Strasse 2	17.088	(3.029)	14.059	-
Waren Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15 Richterstraße 18-18A	322.325	(37.253)	285.072	269.103
Waren Neuer Markt 19	213.567	(4.956)	208.611	199.131
Wetter Haus Hove 11 Beethovenstr. 1 Bismarckstr. 32 Von-der-Recke-str. 39	194.617	(245.309)	(50.693)	102.495
Wiesbaden Hagenauerstraße 39	337.621	(186.057)	151.564	418.227
Wiesbaden Schiersteinerstraße 80	454.795	(120.129)	334.667	325.312
Wildeshausen Westertor 1-5	202.824	(44.632)	158.192	108.834
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	224.748	(28.571)	196.177	202.117
Wilhelmshaven Marktstraße 48	110.737	(29.989)	80.748	41.886
Wilhelmshaven Marktstraße 57	105.489	(28.163)	77.326	42.373
Wittenberge Lenzener Chausse 21	1.424.654	(216.918)	1.207.736	596.918
Wittenburg Am Markt 12	115.167	(49.941)	65.225	18.123
Wolgast Ostrowskistraße 1	708.688	(108.739)	599.949	580.421
Wuppertal, Am Diek 41	119.250	(18.147)	101.103	-
Wuppertal, Aschenweg 24-26/In der Krim 9a-15	51.214	(18.040)	33.174	-
Zittau Südstraße 92-98	323.226	(63.637)	259.589	40.302
Zöllnitz Zöllnitzer Strasse 3	184.076	(19.223)	164.853	-
Totale opbrengsten uit beleggingen	23.159.818	(7.955.844)	15.203.974	13.155.057

**REEDS VASTGELEGDE HUURINKOMSTEN ULTIMO BOEKJAAR ALS
PERCENTAGE VAN DE BRUTO HUROPBRENGSTEN 2020**

	€	Bedrag	Percentage
			%
2021		23.520.712	93%
2022		22.124.095	88%
2023		19.498.542	77%
2024		17.643.800	70%
2025		15.417.033	61%
2026		12.932.466	51%
2027		10.916.842	43%
2028		10.067.954	40%
2029		8.503.905	34%
2030		7.723.783	31%

24. Exploitatiekosten

	2020	2019
	€	€
Property management	(873.363)	(587.458)
Onderhoud en reparaties	(4.582.252)	(2.843.296)
Onroerende zaak belastingen	(373.541)	(509.121)
Overige belastingen	(129.347)	(145.363)
Verhuurkosten	(345.165)	(386.812)
Voorziening dubieuze debiteuren	(409.230)	(277.419)
Servicekosten eigenaar	(385.535)	(915.691)
Overige exploitatiekosten	(857.411)	(624.184)
Totaal exploitatiekosten	(7.955.845)	(6.289.344)

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.

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.

25. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2020	2019
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.703.606	2.153.755
Totaal niet- gerealiseerde waardeveranderingen	1.703.606	2.153.755

In de niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn de geactiveerde aankoopkosten voor de in 2019 aangekochte vastgoedobjecten opgenomen, welke per ultimo 2019 stonden gewaardeerd tegen de kostprijs plus bijkomende aankoopkosten en de aankoopkosten van de in 2020 aangekochte objecten. Rekening houdend met dit effect komt de herwaardering uit op een bedrag van € 6.602.789 over boekjaar 2020.

26. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2020	2019
	€	€
Asset management	(3.276.638)	(2.787.068)
Fondsbeheer	(1.092.213)	(929.022)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(828.634)	(873.003)
Administratiekosten	(232.487)	(416.505)
Accountantskosten controle jaarrekening	(38.250)	(31.125)
Belastingadviseurskosten	(215.126)	(76.503)
Advocaatkosten	(86.525)	(116.002)
Notariskosten	(5.969)	(3.751)
Bankkosten	(29.755)	(15.274)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(503.549)	(168.697)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(6.316.646)	(5.424.450)

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 2020 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 € 38.250 (2019: € 31.125), verdere honoraria van € 146.218 in rekening gebracht met betrekking tot de aangiften Mehrwertsteuer en Körperschaftsteuer (2019: € 63.250), en voor de aangiften vennootschapsbelasting honoraria van € 37.792 (2019: € 10.734).

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 2020 bedragen de totale kosten € 63.743 (2019: € 52.987).

27. Lopende kostenfactor

	2020	2019
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	8,8	8,0

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.

28. Netto rentelasten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(4.092.201)	(3.629.376)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(667.895)	(195.798)
Rentelasten overige schulden	1.015	(19.700)
Totaal rentelasten	(4.759.081)	(3.844.874)

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.

29. Winstbelastingen

De fiscale eenheid SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar dochterondernemingen zijn Nederlandse vennootschaps-belasting verschuldigd ten bedrage van € 403.073. Daarnaast zijn de vennootschappen zelfstandig belastingplichtig voor Körperschaftsteuer in Duitsland. De fiscale positie voor het jaar 2020 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
SynVest German RealEstate Fund N.V.	1.680.296	403.073
SynVest German RealEstate I B.V.	(258.520)	-
SynVest German RealEstate II B.V.	(1.118.357)	-
SynVest German RealEstate III B.V.	(699.705)	-
SynVest German RealEstate IV B.V.	(742.571)	-
SynVest German RealEstate V B.V.	(300.017)	-
SynVest German RealEstate VI B.V.	(858.842)	-
SynVest German RealEstate VII B.V.	-	-
		403.073
	2020	2019
Verschuldigde Vennootschapsbelasting boekjaar	(403.073)	-
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	-	(31.135)
Correctie Körperschaftsteuer voorgaande boekjaren	(38.996)	(85.450)
Mutatie latente belastingen	(477.171)	(100.384)
Totaal lasten	(919.240)	(216.969)

30. 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.

31. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het bestuur van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2020 bedraagt € 7.500.

32. 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 2020	31 dec 2019
		€	€
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in dochterondernemingen	2	54.721.457	48.951.161
Vorderingen op dochterondernemingen	3	92.433.338	59.306.399
		147.154.795	108.257.560
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	4	21.656.515	35.151.117
Belastingen		147.708	70.833
Overige vorderingen		-	3.750
		21.804.223	35.225.700
Overige activa			
Liquide middelen	5	21.704	13.487.961
		21.704	13.487.961
Totaal activa		168.980.721	156.971.221
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	6	41.618.020	38.147.970
Agioreserve	7	133.942.056	122.224.512
Wettelijke reserves	8	27.083.297	21.769.219
Overige reserves	9	(34.379.835)	(27.439.843)
Onverdeeld resultaat	10	(170.744)	1.330.962
		168.092.794	156.032.820
Kortlopende schulden			
Schulden aan dochterondernemingen		425.134	907.474
Schulden aan gelieerde maatschappijen	11	26.716	1.319
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		403.073	-
Overlopende passiva		33.004	29.608
	12	887.927	938.401
Totaal passiva		168.980.721	156.971.221

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020	1 jan 2019 t/m 31 dec 2019
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat dochterondernemingen	2	2.260.296	897.625
Totaal opbrengsten uit beleggingen		2.260.296	897.625
Overige opbrengsten	13	3.507.171	4.558.758
Totaal opbrengsten		5.767.467	5.456.383
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14	(5.209.763)	(4.394.955)
Netto rentebaten	15	4.988.703	4.829.525
Totaal lasten		(221.060)	434.570
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		5.546.407	5.890.953
Vennootschapsbelasting		(403.073)	-
Nettoresultaat na belastingen		5.143.334	5.890.953

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 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 dec 2020	31 dec 2019
			€	€
SynVest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	19.196.255	17.455.274
SynVest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	21.124.788	19.351.791
SynVest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	12.175.910	11.796.856
SynVest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100	344.030	126.348
SynVest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100	1.463.545	204.015
SynVest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100	413.071	16.667
SynVest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100	3.858	210
			54.721.457	48.951.161

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	48.951.161	30.001.836
Stortingen van kapitaal	3.510.000	18.051.700
Resultaat dochterondernemingen	2.260.296	897.625
Stand per 31 december	54.721.457	48.951.161

3. Langlopende vorderingen op dochterondernemingen

LANGLOPENDE VORDERINGEN VAN SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND
OP DOCHTERONDERNEMINGEN

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Dochteronderneming / Lening		
SGRE I Lening 1 (Wolgast)	-	2.568.153
SGRE I Lening 2 (Adorf)	-	631.847
SGRE I Lening 3 (Bremen)	-	499.800
SGRE I Lening 4 (Lage)	-	1.077.625
SGRE I Lening 5 (Sangerhausen)	-	1.195.000
SGRE I Lening 6 (Hoyerswerda)	-	820.000
SGRE I Lening 7 (Rees)	-	455.000
SGRE I Lening 8 (Overath)	-	1.135.000
SGRE I Lening 9 (Geldern)	-	500.000
SGRE I Lening 10 (Hallenberg)	-	650.000
SGRE I Lening 11 (Recklinghausen)	-	615.000
SGRE I Lening 12 (Wiesbaden Schiersteinerstrasse)	-	650.000
SGRE I Lening 13 (Wiesbaden Hagenauerstrasse)	-	795.000
SGRE I Lening 14 (Bochum)	-	149.800
SGRE I Lening 15 (Rheinsberg)	-	495.600
SGRE I Lening 16 (Clausthal)	-	1.809.500
SGRE II Lening 1 (Bad Ems)	-	700.000
SGRE II Lening 2 (Grefrath)	-	395.000
SGRE II Lening 3 (Potsdam)	-	2.205.000
SGRE II Lening 4 (Dinslaken)	-	1.115.000
SGRE II Lening 5 (Bergisch Gladbach)	-	633.500
SGRE II Lening 6 (Bonn)	-	770.000
SGRE II Lening 7 (Troisdorf)	-	4.025.000
SGRE II Lening 8 (Gütersloh)	-	617.050
SGRE II Lening 9 (Neumunster)	-	323.050
SGRE II Lening 10 (Hannover)	-	735.000
SGRE II Lening 11 (Engelskirchen)	-	623.000
SGRE II Lening 12 (Bischoffen)	-	612.500
SGRE II Lening 13 (Wetter)	-	757.680
SGRE II Lening 14 (Osnabrück)	-	581.000
SGRE II Lening 15 (Wildeshausen)	-	504.000
SGRE II Lening 16 (Rostock)	-	1.024.800
SGRE II Lening 17 (Waren)	-	522.113
SGRE II Lening 18 (Geestland - Langen)	-	1.715.000
SGRE II Lening 19 (Bottrop)	-	1.113.000
SGRE II Lening 20 (Borken)	-	847.000
SGRE II Lening 21 (Ennepetal)	-	2.744.000
SGRE II Lening 22 (Esterwegen)	-	351.750
SGRE III Lening 1 (Teterow)	-	1.235.000

(VERVOLG)

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
SGRE III Lening 2 (Großbreitenbach)	-	420.811
SGRE III Lening 3 (Gütersloh)	-	1.141.000
SGRE III Lening 4 (Merkers)	-	413.000
SGRE III Lening 5 (Wittenberge)	-	2.380.000
SGRE III Lening 6 (Duisburg)	-	767.760
SGRE III Lening 7 (Hamburg)	-	450.800
SGRE III Lening 8 (Stralsund)	-	422.625
SGRE III Lening 9 (Wilhelmshaven)	-	602.000
SGRE III Lening 10 (Seelze)	-	1.093.750
SGRE III Lening 11 (Nettetal)	-	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
SGRE IV Lening 2 (Zittau)	-	1.071.000
SGRE V Lening 1 (Bad Kissingen)	-	829.500
SGRE V Lening 1 (Kretzschau)	-	1.491.000
Lening SGRE I	14.734.764	-
Lening SGRE II	22.914.443	-
Lening SGRE III	21.808.639	-
Lening SGRE IV	8.277.702	-
Lening SGRE V	9.820.500	-
Lening SGRE VI	14.877.290	-
	92.433.338	59.306.399

DETAILINFORMATIE LANGLOPENDE VORDERINGEN VAN SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND OP DOCHTERONDERNEMINGEN	Oorspronkelijke hoofdsom	Vervaldatum	Rente percentage	Saldo per 31 dec 2020	Aflossing in 2020
	€		%	€	€
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

(VERVOLG)	Oorspronkelijke hoofdsom	Vervaldatum	Rente percentage	Saldo per 31 dec 2020	Aflossing in 2020
	€		%	€	€
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
Lening SGRE I	14.734.764		3,96%	14.734.764	-
Lening SGRE II	22.914.443		3,96%	22.914.443	-
Lening SGRE III	21.808.639		3,96%	21.808.639	-
Lening SGRE IV	8.277.702		3,96%	8.277.702	-
Lening SGRE V	9.820.500		3,96%	9.820.500	-
Lening SGRE VI	14.877.290		3,96%	14.877.290	-
	92.433.338			92.433.338	59.306.399

Vanaf 1 januari 2020 zijn de leningen per vennootschap in één financiering ondergebracht.

4. Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen

KORTLOPENDE VORDERINGEN VAN SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND OP DOCHTERONDERNEMINGEN	Vestiging	%	31 dec 2020	31 dec 2019
			€	€
R/C SynVest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	783.695	3.599.590
R/C SynVest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	2.283.777	56.673
R/C SynVest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	7.340.512	14.353.256
R/C SynVest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100	4.602.016	9.207.510
R/C SynVest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100	4.304.603	6.794.903
R/C SynVest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100	2.042.976	877.904
R/C SynVest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100	301	149
Te factureren asset management fee			298.635	261.132
Totaal kortlopende vorderingen op dochterondernemingen			21.656.515	35.151.117

5. Liquide middelen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Banken rekeningen-courant	21.213	13.487.470
Banken deposito's	491	491
Totaal liquide middelen	21.704	13.487.961

6. Aandelenkapitaal

	Prioriteitsaandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Gehouden door het Fonds	Totaalaandelen: Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	3.814.785	-	3.814.797
Uitgifte aandelen	-	347.005	-	347.005
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	4.161.790	-	4.161.802
	2020	2020	2020	2020
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar	120	38.147.850	-	38.147.970
Uitgifte aandelen	-	3.470.050	-	3.470.050
Balans ultimo boekjaar	120	41.617.900	-	41.618.020

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is gemiddeld per saldo € 45,49 in 2020 gestort. Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 41.617.900 en bestaat uit 4.161.790 gewone aandelen en 12 cumulatief preferente prioriteitsaandelen, elk € 10 groot. De gewone aandelen van SynVest German RealEstate Fund N.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, die deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten.

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

7. Agioreserve

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	122.224.512	86.259.180
Uitgifte aandelen	12.318.678	37.573.448
Funding fees	(601.134)	(1.608.116)
Balans ultimo boekjaar	133.942.056	122.224.512

8. Wettelijke reserve

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	21.769.219	17.209.228
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	5.314.078	4.559.991
Balans ultimo boekjaar	27.083.297	21.769.219

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

9. Overige reserves

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	(27.439.843)	(14.734.523)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	1.330.962	(3.976.355)
Interim dividenduitkeringen	(8.270.954)	(8.728.965)
Balans ultimo boekjaar	(34.379.835)	(27.439.843)

Het te verdelen resultaat over 2019 is conform het besluit van de Algemene vergadering van aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

10. Onverdeeld resultaat

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	1.330.962	(3.976.355)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(1.330.962)	3.976.355
Netto resultaat boekjaar	5.143.334	5.890.953
Dotatie wettelijke reserve	(5.314.078)	(4.559.991)
Balans ultimo boekjaar	(170.744)	1.330.962

11. Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	425.134	670.742
Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen	-	236.732
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	425.134	907.474

12. Overlopende passiva

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Overlopende passiva	33.004	29.608
Totaal overlopende passiva	33.004	29.608

13. Overige opbrengsten

	2020	2019
	€	€
Doorbelasting asset management fee	3.276.448	2.674.290
Doorbelasting asset management fee correctie v/j	-	1.815.655
Andere overige opbrengsten	230.723	68.813
Totaal overige opbrengsten	3.507.171	4.558.758

Vanaf 2019 wordt de asset management fee die aan SynVest German Real Estate Fund N.V. in rekening wordt gebracht doorbelast aan haar dochterondernemingen. Dit besluit heeft geen invloed op het bruto rendement van het Fonds.

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2020	2019
	€	€
Asset management	(3.276.638)	(2.787.068)
Fondsbeheer	(1.092.213)	(929.022)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(309.095)	(291.102)
Administratiekosten	(232.675)	(226.882)
Accountantskosten	(38.250)	(31.125)
Belastingadviseurskosten	(63.034)	(12.984)
Advocaatkosten	(23.955)	(3.696)
Bankkosten	(671)	(405)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(165.733)	(105.171)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(5.209.763)	(4.394.955)

15. Netto rentebaten

	2020	2019
	€	€
Rentebaten vorderingen op deelnemingen	4.988.703	4.829.525
Totaal rentebaten	4.988.703	4.829.525

16. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2020 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van € 5.143.334, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van € 1.703.606. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2020 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, 14 juni 2021

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

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 ontstlag van Directeuren en Commissarissen, de vaststelling van de jaarrekening en de benoeming van de accountant als bedoeld in art. 2:393 BW (artikel 18.5 statuten),
- Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 12 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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2020;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring.

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en,
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de 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 beheerder 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, 14 juni 2021

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-2020