

**SYNVEST**

Beleggen

# **JAARVERSLAG 2021**

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

# INHOUD

## Algemeen

1. Directieverslag	2
--------------------	---

## Jaarrekening 2021

2. Balans voor resultaatbestemming	6
3. Winst- en verliesrekening	7
4. Kasstroomoverzicht	8
5. Toelichting op de jaarrekening	9

## Overige gegevens

6. Statutaire regeling resultaatbestemming	19
7. Prioriteits aandelen	20
8. Controleverklaring	20

# 1 DIRECTIEVERSLAG

In het afgelopen jaar is de portefeuille van het fonds met 8 objecten afgenomen. De diverse objecten zijn gedurende 2021 verkocht. De portefeuille per 31 december 2021 is verdeeld over 24 locaties en 103 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2021 € 4,5 miljoen (2020: € 5,3 miljoen). De portefeuille is in december 2021 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 1,2 miljoen negatief. Op de verkopen van de objecten is in 2021 een resultaat behaald van € 2,2 miljoen positief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2021 een winst van € 2,1 miljoen gerealiseerd.

## Beleggingsrendement

In boekjaar 2021 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 10,9%.

## Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2021 € 46.795.000 (ultimo 2020 € 63.828.468). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2021 gedaald naar 62,2% (ultimo 2020: 75,6%), dit wordt veroorzaakt door de extra aflossingen die in 2021 zijn gedaan.

## Verklaring omtrent bedrijfsvoering

SynVest Fund Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de WFT over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y lid5 van het Bgfo. Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Hierbij hebben wij geen constateringen 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 Real Estate Fund N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan artikel 115y lid 5 Bgfo.

Ook hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2021 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

## Beloning beheerder

In 2021 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van vier beleggingsinstellingen, namelijk SynVest Beleggingsfondsen N.V., SynVest RealEstate Fund N.V., SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.. De directie en het personeel van SynVest Fund Management B.V. zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze vier beleggingsinstellingen.

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

Er is geen personeel in dienst van het Fonds. Voor de uitvoering van de activiteiten van het Fonds wordt gebruik gemaakt van de diensten van SynVest Fund Management B.V., alsmede van de diensten van derden. Voor een toelichting op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar [www.synvest.nl](http://www.synvest.nl).

## Strategie en risicobereidheid

Het Fonds heeft als doelstelling de belegger de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren, waarbij belegd wordt in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland met zowel een geografische als functionele spreiding. De portefeuille van het fonds wordt afgebouwd met als doel om de certificaten van beleggers op termijn in te kunnen kopen.

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 stabiel rendement uit exploitatie van 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.

#### **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.

#### **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 liquiditeit, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

#### **Renterisico**

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

#### **Debiteurenrisico**

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

#### **Prijrisico**

De beleggingen in vastgoed van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Hierdoor kan de huur van nieuwe contracten lager zijn dan verwacht. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

#### **Verslaggevingsrisico**

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

#### **Compliance risico's**

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

#### **Risico's fiscale wet- en regelgeving**

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

#### **Wet- en regelgeving/Codes en reglementen**

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

#### **Derde partijen en belangenverstrengeling**

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

#### **Duurzaamheidsbeleid**

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

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van de kosten van energie- en waterverbruik in de portefeuille middels:
  - actief management;
  - afspraken met huurders;
  - het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
  - het investeren in alternatieve energiesystemen;
  - het gebruikmaken van gebouwen management op afstand.
2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;

3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langjarig voortbestaan hiervan;
4. de acquisitie van objecten, welke gelegen zijn in een gebied met goede verbindingen met openbaar vervoer en goede ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **Vooruitzicht komende periode**

In 2021 is geen (interim-)dividend uitgekeerd. Voor het jaar 2022 wordt naar verwachting ook geen dividend uitgekeerd, aangezien de liquide middelen benodigd zijn voor de aflossingen van het vreemd vermogen bij de financierende bank of investeringen in het beter verhuurbaar en dus verkoopbaar maken van de panden zoals bijvoorbeeld in Oostburg en Den Haag. Het nog niet uitkeren van enig dividend heeft wel een positief effect op het eigen vermogen van de vennootschap wat uiteindelijk ook ten goede zal komen aan de uitkeringen aan de beleggers. In 2022 gaan we door met het afbouwen van het fonds door actief te blijven zoeken naar kopers voor de panden. De verkoop per pand is weliswaar arbeidsintensiever, en gaat wat langzamer, maar het is gebleken dat het de verkoopopbrengst ten goede komt.

Amsterdam, 31 mei 2022

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

Drs. D.J. van der Wal

## 2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2021 €	31 december 2020 €
<b>ACTIVA</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen	8	46.795.000	63.828.468
Geactiveerde kosten huurbevordering	8	41.442	27.901
		<b>46.836.442</b>	<b>63.856.369</b>
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	9	110.947	149.806
Belastingen		20.637	-
Overige vorderingen en overlopende activa	10	186.483	7.389
		<b>318.067</b>	<b>157.195</b>
<b>Overige activa</b>			
Liquide middelen	11	2.884.701	3.445.902
		<b>2.884.701</b>	<b>3.445.902</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>50.039.210</b>	<b>67.459.466</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Aandelenkapitaal	12	11.381.225	11.417.307
Agioreserve	13	37.373.496	37.398.651
Herwaarderingsreserve	14	747.253	1.975.057
Overige reserves	15	(31.646.146)	(33.562.373)
Onverdeeld resultaat	16	2.076.334	688.423
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>19.932.162</b>	<b>17.917.065</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	17	<b>21.148.306</b>	<b>46.074.779</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	7.988.287	2.175.000
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		259.278	79.264
Schulden aan gelieerde maatschappijen	19	34.520	46.719
Belastingen		-	147.217
Overige schulden	20	676.657	1.019.422
		<b>8.958.742</b>	<b>3.467.622</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>50.039.210</b>	<b>67.459.466</b>

### 3 WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2021 t/m 31 dec. 2021	1 jan. 2020 t/m 31 dec. 2020
		€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Bruto huuropbrengsten	21	4.474.635	5.274.180
Exploitatiekosten	22	(1.410.842)	(1.478.176)
<b>Netto huuropbrengsten</b>		<b>3.063.793</b>	<b>3.796.004</b>
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		2.242.479	980.836
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen</b>		<b>2.242.479</b>	<b>980.836</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(1.238.103)	(1.746.530)
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen</b>		<b>(1.238.103)</b>	<b>(1.746.530)</b>
<b>Totaal opbrengsten uit beleggingen</b>		<b>4.068.169</b>	<b>3.030.310</b>
<b>Overige opbrengsten</b>		<b>125.377</b>	<b>(2.715)</b>
<b>Lasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	23	(816.266)	(919.304)
Netto rentelasten	25	(1.300.946)	(1.419.868)
<b>Totaal lasten</b>		<b>(2.117.212)</b>	<b>(2.339.172)</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>2.076.334</b>	<b>688.423</b>
Vennootschapsbelasting	26	-	-
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>		<b>2.076.334</b>	<b>688.423</b>



## 4 KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

		1 jan. 2021 t/m 31 dec. 2021	1 jan. 2020 t/m 31 dec. 2020
		€	€
<b>Beleggingsactiviteiten</b>			
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>			
		<b>2.076.334</b>	<b>688.423</b>
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7	1.238.103	1.746.530
- gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7	16.042.170	3.999.852
- verbouwing onroerend goed	7	(246.805)	-
- investering huurbevorderingen	7	(32.500)	-
- afschrijvingen huurbevorderingen	7	18.959	23.959
- mutatie vorderingen		(160.872)	(51.355)
- mutatie overige kortlopende schulden		5.491.120	133.926
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>24.426.509</b>	<b>6.541.335</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
- mutatie aandelenkapitaal	11	(36.082)	(37.807)
- mutatie agio	12	(25.155)	(23.996)
- aflossing langlopende schulden	16	(24.926.473)	(4.793.500)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(24.987.710)</b>	<b>(4.855.303)</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>(561.201)</b>	<b>1.686.032</b>
Liquide middelen primo periode		3.445.902	1.759.870
<b>Liquide middelen ultimo periode</b>		<b>2.884.701</b>	<b>3.445.902</b>

# 5 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

## 1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling.

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

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Ultimo 2021 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan (zie verder noot 27).

## 4 Continuïteit

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het Fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. In 2021 heeft het Fonds implicaties ondervonden van Covid-19 in de vorm van de impact op de waardering van het vastgoed en de voorziening voor uitstaande huurdebiteuren. De verdere ontwikkeling van de waarde van het vastgoed is afhankelijk van de verdere ontwikkeling in de vastgoedmarkt mede in verband met COVID-19, maar deze is momenteel niet in te schatten. De uiteindelijke toekomstige verkoopopbrengst van individuele objecten kan afwijken van de taxatie.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het fonds voldoet aan haar verplichtingen inclusief de convenanten aan de externe financier, de positieve huidige en toekomstige kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het fonds haar operationele activiteiten niet zou kunnen voortzetten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

## 5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit jaarverslag 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.

### Vastgoedbeleggingen

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

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten 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 markthuurlaag en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te

houden met enige afschrijving of waardevermindering) 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 waarop deze betrekking 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.

#### 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.

#### Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

#### Voorzieningen

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

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

#### Exploitatiekosten

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

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijkende 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.

### 6 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. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

### 7 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.

## 8 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen				
	2021		2020	
	€	€	€	€
Balans begin periode		<b>63.828.468</b>		<b>69.574.850</b>
Verbouwingen	246.805		-	
Boekwaarde desinvesteringen	(16.042.170)		(3.999.852)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(1.238.103)		(1.746.530)	
		(17.033.468)		(5.746.382)
<b>Balans ultimo periode</b>		<b>46.795.000</b>		<b>63.828.468</b>

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 onroerend goed per balansdatum (31 december 2021) kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Bij de taxaties heeft de taxateur als tweede methode de discounted-cashflow-methode gehanteerd, wat een marktconforme methode is. De externe waardering is niet bepaald als zijnde onderhevig aan materiële taxatieonzekerheid zoals gedefinieerd door de RICS Valuation – Global Standards.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 3,75 en 11,86%.
- De gemiddelde huur per m<sup>2</sup> voor het onroerend goed bedraagt € 92.

Aan de externe financiers is het recht van eerste hypotheek verstrekt als zekerheid voor de langlopende leningen.

### 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 Nederland.

Overzicht geactiveerde huurbestellingen				
	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Balans begin boekjaar		<b>27.901</b>		<b>51.860</b>
Investeringen	32.500		-	
Afschrijvingen	(18.959)		(23.959)	
		13.541		(23.959)
<b>Balans ultimo boekjaar</b>		<b>41.442</b>		<b>27.901</b>

## 9 Debiteuren

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Debiteuren	298.942	368.232
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(187.995)	(218.426)
<b>Totaal debiteuren</b>	<b>110.947</b>	<b>149.806</b>

### Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling 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.

## 10 Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	6.334	7.389
Verrekende huren 2022 bij verkoop	133.486	-
Af te rekenen servicekosten met huurders	22.145	-
Overige vorderingen	24.518	-
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>186.483</b>	<b>7.389</b>

## 11 Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Banken rekeningen-courant	1.934.701	2.749.848
Banken spaarrekeningen	950.000	696.054
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>2.884.701</b>	<b>3.445.902</b>

Per 31 december 2021 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve € 1.987.105. Doordat het Fonds gesloten is kan er door participanten geen aanspraak op de liquiditeitsreserve worden gedaan.

### 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.

## 12 Aandelenkapitaal

Bij de oprichting zijn 10 prioriteitsaandelen en 4.990 gewone aandelen geplaatst. Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt € 13.000.000 en bestaat uit 1.299.990 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, elk € 10 groot.

	Prioriteits- aandelen	Gewone aandelen	Gewone aandelen	Totaal aandelen
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Gehouden door het fonds	Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar 2021	10	1.141.721	-	1.141.731
Inkoop aandelen	-	(3.608)	-	(3.608)
<b>Aandelen aantal ultimo boekjaar 2021</b>	<b>10</b>	<b>1.138.113</b>	-	<b>1.138.123</b>
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar 2020	100	11.417.207	-	11.417.307
Inkoop aandelen	-	(36.082)	-	(36.082)
<b>Balans ultimo boekjaar 2020</b>	<b>100</b>	<b>11.381.125</b>	-	<b>11.381.225</b>

Eén Certificaat uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen geeft recht op 100 aandelen.

Aandelenkapitaal:	11.381.225
Certificaten in portefeuille fonds:	442.775
Totaal uitgegeven aandelen:	11.824.000

## 13 Agioreserve

	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	37.398.651	37.422.647
Mutatie aandelen	(25.155)	(23.996)
<b>Balans ultimo boekjaar</b>	<b>37.373.496</b>	<b>37.398.651</b>

## 14 Herwaarderingsreserve

	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	1.975.057	1.614.089
Dotatie boekjaar	(1.227.804)	360.968
<b>Balans ultimo boekjaar</b>	<b>747.253</b>	<b>1.975.057</b>

## 15 Overige reserves

	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	(33.562.373)	(32.784.291)
Dotatie herwaarderingsreserve	1.227.804	(360.968)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	688.423	(417.114)
<b>Balans ultimo boekjaar</b>	<b>(31.646.146)</b>	<b>(33.562.373)</b>

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2020 toegevoegd aan de overige reserves.

## 16 Onverdeeld resultaat

	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	688.423	(417.114)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(688.423)	417.114
Netto resultaat boekjaar	2.076.334	688.423
<b>Balans ultimo boekjaar</b>	<b>2.076.334</b>	<b>688.423</b>

## 17 Langlopende schulden aan kredietinstellingen

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	2021
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	21.148.306	-	21.148.306
<b>Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar</b>	<b>21.148.306</b>	<b>-</b>	<b>21.148.306</b>

## Mutaties langlopende hypothecaire leningen

	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	46.074.779	50.868.279
Kortlopende schuld vorig jaar	2.175.000	1.914.600
Aflossingen op hypotheek	(19.113.186)	(4.533.100)
Reclassificatie kortlopende schuld	(7.988.287)	(2.175.000)
<b>Balans ultimo boekjaar</b>	<b>21.148.306</b>	<b>46.074.779</b>

## Hypothecaire leningen

	Oorspron- kelijke hoofdsom	Rente percentage	Saldo per 31 dec 2021	Aflossing in 2021
	€		€	€
Lening 1 (6059981)	14.250.000	3,40%	6.593.287	4.392.713
Lening 2 (200093738)	33.059.753	2,90%	22.543.306	6.239.697
Lening 3 (200093739)	10.977.776	2,45%	-	8.480.776
	<b>58.287.529</b>		<b>29.136.593</b>	<b>19.113.186</b>

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele markrenten 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.

- Lening 1 (6059981) heeft een vaste rentevergoeding van 3,5% tot 1 december 2022. Deze lening kent vanaf november 2020 een maandelijkse aflossingsverplichting van € 65.000.
- Lening 2 (200093738) heeft een vaste rentevergoeding van 2,9% tot 1 januari 2023. Deze lening kent een maandelijkse aflossingsverplichting van € 116.250.
- Lening 3 (200093739) heeft een variabele rentevergoeding, gebaseerd op het 3 maands Euribor tarief, verhoogd met 2,45%. Deze lening is gedurende 2021 geheel afgelost.

Per 31 december 2021 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

## 18 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	7.988.287	2.175.000
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>7.988.287</b>	<b>2.175.000</b>

## 19 Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	34.520	46.719
<b>Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen</b>	<b>34.520</b>	<b>46.719</b>

## 20 Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Rente	93.269	117.673
Af te rekenen servicekosten met huurders	-	10.500
Waarborgsommen huurders	293.442	354.199
Vooruitontvangen huren	254.135	401.695
Te betalen administratiekosten servicekosten	6.975	-
Overige schulden	28.836	135.355
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>676.657</b>	<b>1.019.422</b>

## 21 Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huurop- brengrsten	Exploitatie- kosten	2021 Netto huurop- brengrsten	2020 Netto huurop- brengrsten
	€	€	€	€
Totaal opbrengsten	<b>4.474.635</b>	<b>(1.410.842)</b>	<b>3.063.793</b>	<b>3.796.003</b>

## Reeds vastgelegde huurinkomsten ultimo boekjaar als percentage van de bruto huuropbrengsten 2021

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	
2022	3.555.085	93%
2023	3.208.413	84%
2024	2.735.464	71%
2025	2.345.487	61%
2026	1.571.578	41%
2027	1.146.886	30%

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.

### 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 bij 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.



## 22 Exploitatiekosten

	2021	2020
	€	€
Property management	(217.769)	(249.346)
Onderhoud en reparaties	(301.644)	(478.127)
Onroerendezaakbelastingen	(180.701)	(223.013)
Verzekeringspremies	(75.073)	(83.638)
Kosten dubieuze debiteuren	30.429	(75.752)
Verhuurkosten	(308.890)	(162.079)
Servicekosten eigenaar	(214.184)	(154.203)
Overige exploitatiekosten	(143.010)	(52.018)
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<b>(1.410.842)</b>	<b>(1.478.176)</b>

De servicekosten zijn netto gepresenteerd aangezien het fonds voor de servicekosten optreedt als agent.

## 23 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2021	2020
	€	€
Fondsbeheer	(144.705)	(163.355)
Asset Management	(377.491)	(426.144)
Administratiekosten	(109.182)	(115.145)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(91.030)	(67.206)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(19.250)	(19.250)
Advocaatkosten	-	(900)
Belastingadviseurskosten	(5.462)	(10.803)
Bankkosten	(1.483)	(1.559)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.361)
Overige beheerkosten	(60.163)	(107.581)
<b>Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen</b>	<b>(816.266)</b>	<b>(919.304)</b>

De management fee van SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 0,83% 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 0,23% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,6% voor Asset Management. Met de ontvangen vergoedingen worden de kosten van SynVest Fund Management B.V. gedragen, waaronder de personeelskosten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 8% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 6% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat.

De externe accountant Mazars Accountants N.V. en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 19.250 (2020: € 19.250), geen verdere honoraria in rekening gebracht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met CSC 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 2021 bedragen de totale kosten € 15.933.

## 24 Lopende kostenfactor

	2021	2020
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	11,8	13,6

De lopende kostenfactor is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand eigen vermogen. De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

## 25 Netto rentelasten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(1.300.946)	(1.419.868)
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>(1.300.946)</b>	<b>(1.419.868)</b>

### Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is grotendeels 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.

## 26 Vennootschapsbelasting

SynVest RealEstate Fund N.V. heeft geopteerd voor de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Fonds in de vennootschapsbelasting is onderworpen aan het speciale tarief van 0%. Een van de voorwaarden is dat de fiscale winst jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het jaar als dividend wordt uitgekeerd.

Daarnaast dienen de doelstelling en de feitelijke activiteit van het Fonds uit het beleggen van vermogen te bestaan. Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van onroerende zaken mag zijn gefinancierd met vreemd vermogen.

## 27 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2021.

## 28 Beloning stichting administratiekantoor

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

## 29 Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 24.

## 30 Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2021 is winst na belastingen gerealiseerd van € 2.015.222, waarbij inbegrepen een last inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 1.238.103. Er wordt geen slotdividend over het jaar 2021 uitgekeerd. 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.

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Amsterdam, 31 mei 2022

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

## OVERIGE GEGEVENS

### 6 STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

1 De directie kan besluiten tot maandelijks tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Bij de berekening van het bedrag dat tussentijds op ieder Aandeel wordt uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de Aandelen in aanmerking.

2 Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van lid 1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap over 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 hierna in het vierde lid behaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in lid 3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.

3 Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de leden 1 en 2 van dit artikel 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 lid 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.

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.

5 Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

6 Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.

7 De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.

8 Uitkeringen kunnen door de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit ook in andere waarden dan contanten geschieden.

## **7 PRIORITEITSAANDELEN**

De prioriteits aandelen hebben de volgende specifieke rechten:

- Goedkeuring overdracht aandelen (art. 10.2 statuten),
- Vaststelling aantal directieleden (art. 12.2 statuten),
- Vaststelling beloning directieleden (art. 12.7 statuten),
- Vaststelling aantal commissarissen (art. 15.2 statuten),
- Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 10 prioriteits aandelen uitstaan, waarop een bedrag van € 500 is gestort inclusief agio, deze worden gehouden door Panhuyzen Management B.V. en VG Capital B.V. De directie van Panhuyzen Management B.V. wordt gevoerd door de heer F.J. Panhuyzen en de directie van VG Capital B.V. door drs. M. van Gooswilligen.

## **8 CONTROLEVERKLARING**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van SynVest 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 RealEstate Fund N.V. per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van SynVest 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 van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder van de beleggingsentiteit voor de jaarrekening**

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

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

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

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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



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

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

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

Amsterdam, 31 mei 2022

Mazars Accountants N.V.

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

