

SYNVEST

Beleggen

JAARVERSLAG 2021

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

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

Jaarrekening 2021

2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	6
3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	7
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	8
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	9
6. Vennoetschappelijke balans voor resultaatbestemming	18
7. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening	19
8. Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening	20

Overige gegevens

9. Statutaire regeling resultaatbestemming	24
10. Prioriteits aandelen	25
11. Controleverklaring	25

1 DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 16 objecten. De portefeuille per 31 december 2021 is verdeeld over 31 locaties en 288 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2021 € 9,8 miljoen (2020: € 1,5 miljoen). De portefeuille is in december 2021 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 5,5 miljoen, hierop zijn de aankoopkosten van objecten in mindering gebracht, waardoor de niet gerealiseerde waardeverandering van de beleggingen per saldo € 3,5 miljoen negatief is. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2021 een winst van € 51.421 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2021 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 9,29%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2021 € 166.083.739 (ultimo 2020 € 71.282.755). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2021 gedaald naar 35,0% (ultimo 2020: 48,7%), dit wordt veroorzaakt doordat aantal objecten met eigen middelen zijn aangekocht, waarvoor in 2022 de financiering wordt ontvangen.

Intrinsieke waarde en handelskoers	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	138.608	43.334
Aantal certificaten	2.653.625	846.811
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	52	51
Handelskoers (in €) *	54	53

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

De intrinsieke waarde wijkt af van de boekwaarde zoals die blijkt uit de balans. De boekwaarde wordt vastgesteld conform de grondslagen van het jaarrekeningrecht, de intrinsieke waarde wordt vastgesteld conform de in het

prospectus vastgestelde waarderingsgrondslagen.

Per saldo worden de aankoopkosten volgens het jaarrekeningrecht direct ten laste van het resultaat gebracht, terwijl deze bij het vaststellen van de intrinsieke waarde in 10 jaar worden afgeschreven.

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

Intrinsieke waarde	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Boekwaarde (in € 1.000)	126.933	40.313
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	11.675	3.021
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	138.608	43.334

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

SynVest Fund Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de WFT over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y lid5 van het Bgfo. Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Hierbij hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de wet financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder voor SynVest Dutch 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 Dutch 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.

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 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.

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.

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 huurderiving.

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 markt-renteniveau.

Debiteurenrisico

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

Prijrisico

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

Verslaggevingsrisico

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

Compliance risico's

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

Risico's fiscale wet- en regelgeving

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

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

Het niet voldoen aan wet- en regelgeving, codes en reglementen, alsmede niet integer handelen kunnen leiden

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

Derde partijen en belangenverstrengeling

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

Belangenverstrengeling is opgenomen in de gedragscode.

Duurzaamheidsbeleid

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

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen: 1. een verlaging van de kosten van energie- en waterverbruik in de portefeuille middels:

- actief management;
- afspraken met huurders;
- het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
- het investeren in alternatieve energiesystemen;
- het gebruikmaken van gebouwen management op afstand.

2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;

3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langjarig voortbestaan hiervan;

4. de acquisitie van objecten, welke gelegen zijn in een gebied met goede verbindingen met openbaar vervoer en goede ontwikkelingsmogelijkheden.

Vooruitzicht komende periode

Voor 2022 verwachten we dat het fonds verder zal groeien, beleggers weten ons te vinden. Het aankopen van vastgoed dat binnen het beleggingsprofiel past zal voor de komende periode dan ook belangrijk zijn. Daarvoor zullen we het team

uitbreiden zodat de portefeuille kan blijven groeien. Het asset management en beheer zullen ook extra aandacht vragen zodat een stabiel rendement uit verhuur verzekerd blijft. De stijgende grondstofprijzen en het algemene gebrek aan gekwalificeerde dienstverleners zijn onderwerpen waar we nauw op letten, lange-termijn-relaties en -contracten helpen dat in de hand te houden. Omdat de meeste aankopen tijdens de corona periode gedaan zijn is de directe impact van Corona op de huurinkomsten beperkt, of bij aankoop al in geprijsd. De verwachting is dan ook dat er minder na-ijl effecten zullen zijn.

Het voorschotdividend is voor 2022 onveranderd vastgesteld op bruto € 3,24 per jaar per certificaat. (2021: € 3,24).

Amsterdam, 31 mei 2022

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

Drs. D.J. van der Wal

2 GECONSOLIDEERDE BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2021	31 december 2020
ACTIVA			€
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		125.000	140.000
		125.000	140.000
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	8	166.083.739	71.282.755
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		377.000	1.950.090
Huurbevordering		135.600	-
		166.596.339	73.232.845
Vorderingen			
Debiteuren	9	449.579	101.216
Belastingen		1.183.805	1.342.447
Overige vorderingen en overlopende activa	10	300.867	26.024
		1.934.251	1.469.687
Overige activa			
Liquide middelen	11	21.057.578	2.766.888
		21.057.578	2.766.888
Totaal activa		189.713.168	77.609.420
PASSIVA			
Groepsvermogen	12	126.932.896	40.312.524
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	13	56.194.158	33.631.569
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	14	1.885.330	1.116.743
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		227.964	1.141.459
Schulden aan gelieerde maatschappijen	15	1.148.130	652.059
Overige schulden en overlopende passiva	16	3.324.690	755.066
		6.586.114	3.665.327
Totaal passiva		189.713.168	77.609.420

3 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2021 t/m 31 dec. 2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	17	9.763.659	1.498.015
Exploitatiekosten	19	(2.032.194)	(185.469)
Netto huuropbrengsten		7.731.465	1.312.546
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	18	(3.534.059)	487.464
Niet gerealiseerde waardeverandering beleggingen		(3.534.059)	487.464
Totaal opbrengsten uit beleggingen		4.197.406	1.800.010
Overige opbrengsten		95.223	883
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20	(2.722.066)	(918.714)
Afschrijving oprichtingskosten		(15.000)	(10.000)
Netto rentelasten	22	(1.504.142)	(238.785)
Totaal lasten		(4.241.208)	(1.167.499)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		51.421	633.394
Vennootschapsbelasting	23	-	-
Nettoresultaat na belastingen		51.421	633.394

4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	Noot	1 januari 2021 t/m 31 december 2021	13 december 2019 t/m 31 december 2020
			€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		51.421	633.394
Aanpassingen voor:			
- geactiveerde oprichtingskosten		-	(150.000)
- afschrijving oprichtingskosten		15.000	10.000
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	8	(96.384.953)	(70.795.291)
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	8	3.534.059	(487.464)
- vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen		(377.000)	(1.950.090)
- betaalde huurbetalingen		(145.000)	-
- afschrijving huurbetalingen		9.400	-
- mutatie vorderingen		(464.564)	(1.469.687)
- mutatie overige kortlopende schulden		2.152.200	2.548.584
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(91.609.437)	(71.660.554)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		1.806.802	846.823
- storting agio		90.045.095	39.663.412
- dividenduitkeringen		(5.282.946)	(831.105)
- ontvangsten uit langlopende schulden	13	25.200.000	35.530.000
- aflossingen langlopende schulden	13	(1.501.370)	(175.615)
- geactiveerde hypotheeklasten		(465.273)	(625.093)
- afschrijving hypotheeklasten		97.819	19.020
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		109.900.127	74.427.442
Mutatie liquide middelen		18.290.690	2.766.888
Liquide middelen primo periode		2.766.888	0
Liquide middelen ultimo periode		21.057.578	2.766.888

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap statutair en feitelijk gevestigd te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106702. Het Fonds is opgericht op 13 december 2019. 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

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 25).

4 Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van SynVest Dutch 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 Dutch Real Estate 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 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.

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 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 oprichtingskosten

Kosten voor de oprichting van het Fonds worden geactiveerd en in 10 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Geactiveerde kosten huurbesteding

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

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.

Funding fees

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

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.

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	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021		13 dec. 2019 - 31 dec. 2020	
	€	€	€	€
Balans begin periode		71.282.755		-
Investerings	98.335.043		70.795.291	
Waardemutatie ongerealiseerd	(3.534.059)		487.464	
		94.800.984		71.282.755
Balans ultimo periode		166.083.739		71.282.755

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 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.

Voor vastgoedbeleggingen die voor 1 oktober zijn aangekocht is de marktwaarde door een externe taxateur vastgesteld. Van beleggingen die na die datum zijn aangekocht wordt de aanschafprijs inclusief aankoopkosten als beste reflectie van de reële waarde per balansdatum, tenzij in het aankooptraject reeds is gebleken marktwaarde afwijkt van taxatiewaarde.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 6,92 en 12,80%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 105.

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.

9 Debiteuren

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Debiteuren	500.429	111.216
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(50.850)	(10.000)
Totaal debiteuren	449.579	101.216

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
	€	€
Af te rekenen servicekosten met huurders	268.820	-
Vooruitbetaalde kosten	22.564	16.853
Verstreckte waarborgsommen	8.808	9.171
Overige vorderingen	675	-
Totaal overige vorderingen	300.867	26.024

11 Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Banken rekeningen-courant	21.057.578	2.766.888
Totaal liquide middelen	21.057.578	2.766.888

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van minimaal 2,5% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving, flexibiliteit van het Fonds, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Per 31 december 2021 bedraagt de liquiditeitsreserve bij 2,5% € 3.173.322. De per balansdatum aanwezige liquiditeiten liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

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

12 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.

13 Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen		
	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	57.167.685	34.237.642
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(973.527)	(606.073)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	56.194.158	33.631.569

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	2021
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	8.030.299	49.137.386	57.167.685
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	8.030.299	49.137.386	57.167.685

Mutaties langlopende hypothecaire leningen		
	2021	2020
	€	€
Balans begin boekjaar	34.237.642	-
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	25.200.000	35.530.000
Kortlopende schuld vorig jaar	1.116.743	-
Aflossingen op hypotheekleningen	(1.501.370)	(175.615)
Reclassificatie kortlopende schuld	(1.885.330)	(1.116.743)
Balans ultimo boekjaar	57.167.685	34.237.642

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 € 60.730.000. Per 31 december 2021 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

14 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen		
	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	1.885.330	1.116.743
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.885.330	1.116.743

15 Schulden aan gelieerde maatschappijen

Schulden aan gelieerde maatschappijen		
	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.148.130	652.059
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.148.130	652.059

16 Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Rente	152.731	43.863
Af te rekenen servicekosten met huurders	-	74.223
Te betalen administratiekosten servicekosten	18.276	-
Waarborgsommen huurders	1.043.600	293.536
Vooruitontvangen huren	1.876.450	315.710
Overige schulden	233.633	27.734
Totaal overige schulden	3.324.690	755.066

17 Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huurop- brengsten	Exploitatie- kosten	2021 Netto huurop- brengsten	2020 Netto huurop- brengsten
	€	€	€	€
	9.763.659	(2.032.194)	7.731.465	1.312.546

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

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	
2022	12.758.947	99%
2023	11.248.897	88%
2024	8.584.683	67%
2025	7.123.525	55%
2026	5.590.584	44%
2027	4.296.127	33%

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.

18 Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2021	2020
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(3.534.059)	487.464
Totaal Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(3.534.059)	487.464

In de niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn tevens de aankoopkosten voor de in het boekjaar aangekochte vastgoedobjecten opgenomen. Zonder rekening te houden met de aankoopkosten bedraagt de herwaardering € 5.477.054 over het huidige boekjaar.

19 Exploitatiekosten

	2021	2020
	€	€
Property management	(398.849)	(53.306)
Onderhoud en reparaties	(577.981)	(18.254)
Onroerendezaakbelastingen	(333.481)	(53.240)
Verzekeringspremies	(35.121)	(7.201)
Taxatiekosten	(62.097)	(16.250)
Kosten dubieuze debiteuren	(73.603)	(10.000)
Verhuurkosten	(45.372)	(1.480)
Makelaarskosten	(66.767)	-
Advieskosten	(53.101)	-
Servicekosten eigenaar	(334.628)	(20.085)
Overige exploitatiekosten	(51.194)	(5.653)
Totaal exploitatiekosten	(2.032.194)	(185.469)

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

20 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2021	2020
	€	€
Fondsbeheer	(552.651)	(185.499)
Asset Management	(1.593.242)	(519.398)
Administratiekosten	(279.241)	(101.325)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(165.318)	(20.155)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(27.750)	(14.000)
Advocaatkosten	(8.323)	(8.537)
Advieskosten	(44.020)	-
Notariskosten	(18.539)	-
Belastingadviseurskosten	(10.027)	(5.050)
Bankkosten	(2.710)	(1.690)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(12.745)	(55.560)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(2.722.066)	(918.714)

De management fee van SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 0,95% 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 0,25% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,7% 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 6% 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. Over 2021 is de variabele vergoeding 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 € 27.750 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.

21 Lopende kostenfactor

	2021	2020
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	5,7	5,5

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.

22 Netto rentelasten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(1.504.142)	(238.785)
Totaal rentelasten	(1.504.142)	(238.785)

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.

23 Venootschapsbelasting

SynVest Dutch 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.

24 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2021. In 2022 heeft het fonds inmiddels 5 nieuwe aankopen gerealiseerd, welke in boekjaar 2022 worden verwerkt.

25 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.

26 Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 20.

27 Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2021 is een winst na belastingen gerealiseerd van € 51.421, waarbij inbegrepen een last inzake onrealiseerde waardeverandering van € 3.534.059. 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.

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

6 VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2021 €	31 december 2020 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in dochterondernemingen	2	85.172.471	940.740
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		125.000	140.000
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	3	21.438.955	37.398.119
Belastingen		1.183.805	93.597
		22.622.760	37.491.716
Overige activa			
Liquide middelen	4	20.209.155	2.364.493
		20.209.155	2.364.493
Totaal activa		128.129.386	40.936.949
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	5	2.653.625	846.823
Agioreserve	6	129.708.507	39.663.412
Wettelijke reserves	7	4.023.785	2.369.437
Overige reserves	8	(7.850.094)	(831.105)
Onverdeeld resultaat	9	(1.602.927)	(1.736.043)
Totaal eigen vermogen		126.932.896	40.312.524
Kortlopende schulden			
Schulden aan gelieerde maatschappijen	10	1.148.130	604.807
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		-	5.942
Overlopende passiva	11	48.360	13.676
		1.196.490	624.425
Totaal passiva		128.129.386	40.936.949

7 VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2021 t/m 31 dec. 2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat dochterondernemingen	2	229.731	939.337
Totaal opbrengsten uit beleggingen		229.731	939.337
Overige opbrengsten	12	1.046.567	187.820
Totaal opbrengsten		1.276.298	1.127.157
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13	(2.440.322)	(875.626)
Afschrijving oprichtingskosten		(15.000)	(10.000)
Netto rentebaten	14	1.230.445	391.863
Totaal lasten		(1.224.877)	(493.763)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		51.421	633.394
Vennootschapsbelasting		-	-
Nettoresultaat na belastingen		51.421	633.394

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.

2 Beleggingen in dochterondernemingen

Overige activa en passiva

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

Eigen vermogen

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

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

	Vestiging	%	31 december 2021
			€
SynVest Dutch RealEstate I B.V.	Amsterdam	100	85.171.515
SynVest Dutch RealEstate II B.V.	Amsterdam	100	118
SynVest Dutch RealEstate III B.V.	Amsterdam	100	838
			85.172.471

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Stand per 1 januari (13 december 2019)	940.740	-
Stortingen van kapitaal	84.002.000	1.403
Resultaat dochterondernemingen	229.731	939.337
Stand per 31 december	85.172.471	940.740

3 Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen

Kortlopende vorderingen van SynVest Dutch RealEstate Fund op dochterondernemingen		
	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
R/C SynVest Dutch RealEstate I B.V.	21.438.031	37.397.737
R/C SynVest Dutch RealEstate II B.V.	862	191
R/C SynVest Dutch RealEstate III B.V.	62	191
Totaal kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	21.438.955	37.398.119

4 Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Banken rekeningen-courant	20.209.155	2.364.493
Totaal liquide middelen	20.209.155	2.364.493

5 Aandelenkapitaal

	Prioriteits-aandelen	Gewone aandelen	Totaal aandelen
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Aantal aandelen in omloop
Aandelen per 1 januari 2021	12	846.811	846.823
Uitgifte aandelen	-	1.806.802	1.806.802
Aandelen aantal ultimo boekjaar 2021	12	2.653.613	2.653.625
	€	€	€
Aandelen per 1 januari 2021	12	846.811	846.823
Uitgifte aandelen	-	1.806.802	1.806.802
Aandelen aantal ultimo boekjaar 2021	12	2.653.613	2.653.625

Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 44.988 gewone aandelen geplaatst. Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt € 225.000 en bestaat uit 244.988 gewone aandelen en 12 prioriteitsaandelen, elk € 1 groot. De prioriteitsaandelen zijn in bezit van VG Capital B.V. en Panhuyzen Management B.V. De overige gewone aandelen zijn gereserveerd voor het administratiekantoor Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, dat deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten. De prioriteitsaandelen zullen niet worden gehouden door het Administratiekantoor, omdat zij niet voor de participanten zijn bestemd en derhalve niet gecertificeerd behoeven te worden. De aan deze aandelen verbonden rechten worden derhalve door VG Capital B.V. en Panhuyzen Management B.V. uitgeoefend.

6 Agioreserve

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	39.663.412	-
Uitgifte aandelen	93.953.704	41.493.727
Funding fees	(3.908.609)	(1.830.315)
Balans ultimo boekjaar	129.708.507	39.663.412

7 Wettelijke reserve

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	2.369.437	-
Mutatie wettelijke reserve oprichtingskosten	(15.000)	140.000
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	1.669.348	2.229.437
Balans ultimo boekjaar	4.023.785	2.369.437

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

8 Overige reserves

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	(831.105)	-
Verdeling winst voorgaand boekjaar	(1.736.043)	
Interim dividenduitkeringen	(5.282.946)	(831.105)
Balans ultimo boekjaar	(7.850.094)	(831.105)

9 Onverdeeld resultaat

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Balans begin boekjaar	(1.736.043)	-
Verdeling winst voorgaand boekjaar	1.736.043	
Netto resultaat boekjaar	51.421	633.394
Dotatie wettelijke reserve	(1.654.348)	(2.369.437)
Balans ultimo boekjaar	(1.602.927)	(1.736.043)

10 Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.148.130	604.807
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.148.130	604.807

11 Overlopende passiva

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Overlopende passiva	48.360	13.676
Totaal overlopende passiva	48.360	13.676

12 Overige opbrengsten

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Doorbelasting asset management fee	1.033.253	187.006
Andere overige opbrengsten	13.314	815
Totaal overige opbrengsten	1.046.567	187.821

13 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Asset management	(552.651)	(519.398)
Fondsbeheer	(1.593.242)	(185.499)
Administratiekosten	(209.486)	(91.504)
Accountantskosten	(27.750)	(14.000)
Belastingadviseurskosten	(10.027)	(5.050)
Advocaatkosten	-	(2.848)
Advieskosten	(15.956)	-
Bankkosten	(268)	(148)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(5.105)	-
Overige beheerkosten	(18.337)	(49.679)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(2.440.322)	(875.626)

14 Netto rentebaten

	2021	13 dec. 2019 t/m 31 dec. 2020
	€	€
Rente bank, rekening-courant	(85.486)	(6.346)
Rentebaten vorderingen op deelnemingen	1.315.931	398.209
Totaal rentebaten	1.230.445	391.863

15 Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2021 is een netto winst gerealiseerd van € 51.421, waarin begrepen een last inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 3.534.059. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2021 te doen en het restantbedrag ten gunste van de overige reserves te boeken. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteitsaandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

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

9 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 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.

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

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

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

10 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 12 prioriteits aandelen uitstaan, waarop een nominaal bedrag van € 12 is gestort .Deze worden gehouden door VG Capital B.V. en Panhuyzen Management B.V. De directie van VG Capital B.V. wordt gevoerd door drs. M. van Gooswilligen. De Directie van Panhuyzen Management B.V. wordt gevoerd door F.J. Panhuyzen.

11 CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder van de beleggingsentiteit voor de jaarrekening

De beheerder van de beleggingsentiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is de beheerder van de beleggingsentiteit 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 gereede 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

