

JAARVERSLAG 2021

# Vastgoed Fundament Fonds



# Inhoudsopgave

Algemene informatie.....	3
Verslag van de Directie over het jaar 2021 .....	5
Jaarbericht 2021 .....	11
Balans per 31 december 2021 .....	11
Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 31 december 2021 .....	12
Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2021 .....	13
Toelichting op de jaarrekening .....	14
Algemeen .....	14
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	15
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	16
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	17
Toelichting op de balans.....	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	25
Overige gegevens.....	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	30

# Algemene informatie

## Fonds

Vastgoed Fundament  
Fonds N.V.  
Strawinskylaan 485  
Postbus 79032  
1070 NB Amsterdam

## Directie

Annexum Beheer B.V.  
World Trade Center  
Strawinskylaan 485  
Postbus 79032  
1070 NB Amsterdam

## Administratie

Confia B.V.  
Prins Hendriklaan 23  
1075 AZ Amsterdam

## Fiscaal adviseur

PricewaterhouseCoopers  
Belastingadviseurs N.V.  
Thomas R. Malthusstraat 5  
1066 JR Amsterdam

## Juridisch adviseur

Loyens & Loeff N.V.  
Fred. Roeskestraat 100  
1076 ED Amsterdam

## Beleggersadministratie

Nederlandsche Participatie  
Exchange  
Caballero Fabriek -  
Saturnusstraat 60-75  
2516 AH Den Haag

## Accountant

Deloitte Accountants B.V.  
Wilhelminakade 1  
3072 AP Rotterdam

## Technisch adviseur

PVM Eindhoven B.V.  
Beukenlaan 127  
5616 VD Eindhoven

## Beleggersgiro

St. Beleggersgiro VFF  
World Trade Center  
Strawinskylaan 485  
Postbus 79032  
1070 NB Amsterdam

Het Vastgoed Fundament Fonds is per 2 juli 2003 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34192410. Het Vastgoed Fundament Fonds is per 1 oktober 2003 operationeel geworden.

De beheerder van Vastgoed Fundament Fonds N.V., Annexum Beheer B.V., heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van de Wet op het financieel toezicht.

De Directie werkt bij het realiseren en beheren van de beleggingen samen met een aantal adviseurs. Deze adviseurs worden geselecteerd op dezelfde hoge kwaliteitseisen die de Directie van het Vastgoed Fundament Fonds aan zichzelf stelt. Alleen op basis van kwaliteit en professionaliteit kan het vertrouwen van de belegger worden gerechtvaardigd en continuïteit worden gewaarborgd. In het beheer van de vastgoedobjecten die deel uitmaken van het direct vastgoed werd de Directie op technisch gebied bijgestaan door PVM Eindhoven B.V. De beleggersadministratie is sinds 1 januari 2013 uitbesteed aan Nederlandsche Participatie Exchange (NPEX) te Den Haag.

## Doelstelling

De doelstelling van het Fonds is om particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te bieden om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille, die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt. Middels dit actieve beleggingsbeleid zal worden gestreefd naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering voor zover dit past binnen het financieringsbeleid en de financieringsvoorwaarden. Daarnaast wordt gestreefd naar een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die ten minste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

## Beleggingsbeleid

Om de doelstelling te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van het volgende beleggingsbeleid bij het opbouwen en beheren van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waarbij er binnen de eurozone kan worden belegd in de volgende beleggingscategorieën: Direct Vastgoed, Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en contanten, zoals in deze paragraaf nader omschreven. De kern van het beleggingsbeleid is het spreiden van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waardoor het risico afneemt, en het zoveel mogelijk waarborgen van de liquiditeit van het Fonds.

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de volgende verhouding gehanteerd: het Direct Vastgoed (zoals in deze paragraaf nader omschreven) maakt circa 80% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille, de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen (zoals in deze paragraaf nader omschreven) maken circa 20% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Bovendien is de Directie gerechtigd om, indien de marktomstandigheden naar haar oordeel daartoe aanleiding geven, een deel van de vastgoedbeleggingsportefeuille in contanten aan te houden. Op de datum van het Prospectus bestaat de gehele beleggingsportefeuille uit vastgoedobjecten als hieronder genoemd onder Direct Vastgoed. In de voorwaarden voor de Financiering is opgenomen dat voor aan- en verkopen en verhuurtransacties van Direct Vastgoed de instemming van de Financier vereist is. Dit belemmert de Directie in het actieve beheer van de beleggingsportefeuille.

Het staat de Directie vrij de weging van de vastgoedbeleggingsportefeuille aan te passen, waardoor de verhouding tussen Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en Direct Vastgoed kan afwijken. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten. Op de balansdatum van het Prospectus bestaat de gehele beleggingsportefeuille uit Direct Vastgoed. De waarde van de fondsactiva kunnen sterk fluctueren als gevolg van het beleggingsbeleid en de keuzes die de Directie daarin maakt.

# Verlag van de Directie over het jaar 2021

## Afgelopen jaar

In de jaarvergadering van april 2020 is besloten om de verkoop van het vastgoed en vereffening van het fonds voor te bereiden. In het jaarbericht over 2020 werd dit proces in meer detail beschreven. Tevens werd daarin vermeld dat de directie besloten had om, naar aanleiding van de tegengevallen biedingen op de portefeuille als geheel, verkoop van de portefeuille in delen te overwegen. Bij de directie leefde namelijk het gevoel dat door de grote diversiteit in de portefeuille de interesse vanuit de markt negatief werd beïnvloed. De directie heeft daarom in het tweede kwartaal van 2021 de verkoop van de individuele objecten in gang gezet.

## Vastgoedportefeuille

Annexum is actief met verschillende makelaars in gesprek gegaan om de objecten nader onder de aandacht te brengen, zodat zij hun netwerken konden aanboren bij het vinden van geïnteresseerde kopers. Om adviseurskosten te besparen is de makelaars verzocht zoveel mogelijk positie aan de aankopende kant in te nemen, maar is ze wel verzekerd, dat als ze geen positie bij koper konden verkrijgen, het fonds hun courtage zou betalen. Tevens heeft de beheerder haar eigen netwerk gebruikt om kopers voor de objecten te vinden. In de tussentijd is het asset management van de individuele objecten volop gecontinueerd.

Tot eind 2020 hebben voornoemde inspanningen geresulteerd in de verkoop van 8 objecten. In 2021 zijn er daar nog 3 objecten bijgekomen, waardoor er momenteel nog slechts 1 object in het fonds resteert, te weten de Albert Plesmanweg (Waalschip) in Rotterdam.

In het eerste kwartaal van 2022 is het laatste object van het fonds te Rotterdam verkocht voor € 4.400.000 k.k.

Hieronder is de vastgoedportefeuille weergegeven met datum van verkoop van het object.

	Straat	Plaats	Verkoop- datum
1	De Molen 65-67	Houten	apr-20
2	Schepen Bierwischstraat 5	Arnhem	jul-20
3	Bakkenzuigerstraat 1	Almere	sep-20
4	De Brauwweg 74-82	Schiedam	okt-20
5	Gooimeer 8	Naarden	okt-20
6	Binnenwal 2-10	Nieuwegein	okt-20
7	Hogerwerf 8 - 10	Roosendaal	dec-20
8	Databankweg 20 - 22	Amersfoort	dec-20
9	Naritaweg 211	Amsterdam	feb-21
10	Transistorstraat 18	Almere	feb-21
11	Boumaboulevard 63-109	Groningen	dec-21
12	Albert Plesmanweg 37K	Rotterdam	maa-22

## Duurzaamheidsbeleid

In het beleggingsbeleid van de fondsen bij Annexum speelt duurzaamheid een grote rol. Mede door het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties, willen wij hierop anticiperen. Daarnaast zijn er en komen er ook vanuit (Europese) regelgeving meer verplichting op dit vlak voor zowel vastgoedeigenaren als voor vastgoedinvesteerders. Om genoemde redenen en ook vanuit intrinsieke motivatie willen wij de beleggers nadrukkelijker informeren over dit onderwerp.

Afgelopen jaren heeft het fonds indien mogelijk geïnvesteerd in diverse maatregelen om de duurzaamheid van de diverse objecten te verbeteren, zoals bijvoorbeeld betere isolering van de gevels door het aanbrengen van HR ++ glas, verlichting door middel van LED, het plaatsen van zonnepanelen op het dak, verbeteren van

verwarmings-/koelinstallaties. Het effect hiervan op de waarde wordt door de taxateur eveneens meegenomen in de waardering. Tevens draagt het hergebruik van voormalig kantoorgebouwen op zichzelf al bij aan de duurzaamheid van onze gebouwde omgeving.

## Resultaat

Het nettoresultaat bedraagt over 2021 € 3,8 miljoen negatief (2020: € 3,9 miljoen negatief). Het negatieve resultaat is met name het gevolg van de negatieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille en het negatief resultaat op de verkopen in 2021. Als gevolg van de COVID-19 pandemie wordt de kantorenmarkt geraakt. De huurprijzen, bruto aanvangsrendementen maar ook de inbaarheid van de huurvorderingen staan onder druk.

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	1.150.769	2.936.710
Overige opbrengsten	23.453	(50.583)
Exploitatiekosten direct vastgoed	(759.938)	(1.292.748)
Beheerkosten	(125.296)	(385.686)
Overige kosten	(109.003)	(243.030)
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>179.985</b>	<b>964.663</b>
Rentelasten (exclusief amortisatie financieringskosten)	(364.963)	(1.224.867)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>(184.978)</b>	<b>(260.204)</b>
Indirect beleggingsresultaat	(3.738.383)	(3.652.094)
<b>Nettoresultaat</b>	<b>(3.923.361)</b>	<b>(3.912.298)</b>

Het direct beleggingsresultaat bedraagt over het jaar 2021 € 184.978 negatief (2020: € 260.204 negatief).

De huuropbrengsten en exploitatiekosten zijn lager dan vorig jaar door verkopen van de diverse objecten in het afgelopen jaar. De rentelasten zijn ten opzichte van vorig jaar tevens gedaald in verband met de aflossing van de hypothecaire financiering op 16 februari 2021

Het indirecte beleggingsresultaat heeft hoofdzakelijk betrekking op de negatieve gerealiseerde en ongerealiseerde herwaardering van het vastgoed. Hieronder is het indirect resultaat uiteengezet.

	2021	2020
	€	€
Verkoopresultaat (vastgoedportefeuille)	(1.380.000)	(798.000)
Verkoopkosten	(407.995)	(478.430)
Ongerealiseerde waardeveranderingen (vastgoedportefeuille)	(1.480.000)	(1.776.898)
Afschrijvingen lease incentives	-	(357.487)
Amortisatie financieringslasten	(470.388)	(241.279)
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>(3.738.383)</b>	<b>(3.652.094)</b>

## Obligatie

In 2019 is voor € 2,2 miljoen aan obligatiegelden opgehaald. De uitgifte van de lening is gesloten in verband met het besluit om de verkoop van het fonds vastgoed voor te bereiden. Op de obligatie wordt een all-in rente van 7,5% (6,5% vast en 1,0% aflossingspremie) op jaarbasis vergoed. In 2020 is de obligatie voor een bedrag van € 1,2 miljoen afgelost en op 1 maart 2021 is het resterend bedrag van € 1,0 miljoen afgelost met de verkoopopbrengsten van het vastgoed.

## Financiering

De convenanten op de financiering stonden onder druk door de opzeggingen van grote huurders in Houten en Groningen. Als gevolg van de verkoopstrategie hebben we de geen overschrijdingen van de convenanten gezien en is het exit-scenario met de financier besproken. Op 16 februari 2021 is de hypothecaire financiering volledig afgelost.

## Kerncijfers

	2017	2018	2019	2020	2021
	€	€	€	€	€
Totaal activa *	41.622.714	42.221.973	44.809.894	27.794.138	4.951.616
Vreemd vermogen	28.210.506	25.562.153	26.219.381	14.528.402	-
Eigen vermogen *	13.412.208	16.659.819	18.510.277	13.265.736	4.413.093
Direct resultaat	(609.529)	1.023.998	808.130	(260.204)	(184.978)
Indirect resultaat	1.163.819	2.223.613	1.542.327	(3.652.094)	(3.738.384)
Beleggingsresultaat	554.290	3.247.611	2.350.458	(3.912.298)	(3.923.361)
Bruto huuropbrengst	3.986.957	3.969.514	3.645.524	2.936.710	1.150.769
Uitstaande participaties	13.777.778	13.777.778	13.322.405	13.322.405	13.322.405
Intrinsieke waarde per participatie *	0,97	1,21	1,38	1,00	0,33
Verkoopwaarde per participatie	0,00	0,00	0,77	0,74	0,34
Dividend per participatie	0,00	0,00	0,00	0,10	0,05

\* Deze cijfers zijn gebaseerd op going concern en de waarderinggrondslagen zoals opgenomen in de jaarrekening.

## Dividend en terugbetaling kapitaal

Over 2021 is € 0,05 dividend per participatie uitgekeerd. Daarnaast is in december 2021 € 0,32 per participatie aan kapitaal terugbetaald. In maart 2022 is € 0,29 per participatie aan kapitaal terugbetaald.

## Vennootschapsbelasting

De vennootschap heeft te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij de bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met equalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Als gevolg van emissies door het Vastgoedfonds in voorgaande jaren alsmede door reguliere verhandelbaarheid, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%. Als gevolg daarvan zijn de verliezen niet meer verrekenbaar.

## Intern beheersingssysteem

Gedurende het boekjaar heeft de beheerder verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (waaronder de Wft). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Vastgoed Fundament Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan deze eisen.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2021 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

## Beloningsbeleid

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend in het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties, zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl).

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest B.V.	'Identified staff' in senior managementfuncties	'Identified staff' buiten senior managementfuncties
Aantal medewerkers (gemiddelde over 2021)	31	4	0
<b>Beloning</b>	€	€	€
Totaal vaste beloning over 2021	2.646.357	569.024	0
Totaal variabele beloning over 2021	499.408	209.010	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Beheer B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- De leden van de Directie van de Beheerder; en
- Medewerkers die leidinggeven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) melden wij het volgende: geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

De Directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee heren. Bij toekomstige benoemingen wordt gestreefd naar, daar waar mogelijk, een evenwichtige bezetting.

Gedurende het jaar 2021 (2020: 0) waren er geen werknemers in dienst van Vastgoed Fundament Fonds N.V.



## Risicomanagement

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt en toont daarmee tevens de risicobereidheid, hetgeen ingaande 2015 op basis van RJ 400 ook dient te worden toegelicht.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2021	Verwacht risico 2022*
Financieringsrisico	LTV Eind 2020 < 78% Eind 2021 < 76%	Ja	Investering in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurder te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico (kostenrisico)	Debt Yield jaar 1 en 2 > 8,5% jaar 3 > 9,0% jaar 4 en 5 > 9,5%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Gemiddeld	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Tijdig anticiperen op rentevervaldatum financiering door contact met financier(s)	Laag	Laag
Fonds specifiek risico	Cash-Flow planning	Ja	Analyse per halfjaar om de objecten te behouden of te verkopen (hold/sell-analyse)	Gemiddeld	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Gemiddeld	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand < 50%	Ja	Actief beheer objecten	Gemiddeld	Laag
Debiteurenrisico (kredietrisico)	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Gemiddeld	Laag
Verkoopontwikkeling	Gemiddelde looptijd van contracten	Ja	Actief beheer van de huurdersportefeuille door Asset Managers	Gemiddeld	Laag

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. Wel blijft het van belang continu actief te blijven monitoren en bij te sturen.

## Markt- en waarderingsrisico

De kantorenmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand in de portefeuille.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

## Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer B.V. identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagementmonitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Vastgoed Fundament Fonds N.V. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2021 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer B.V. zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de Directie van Annexum Beheer B.V., en aan de AIFMD-vereisten. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

### Verwachtingen

De directie heeft in het eerste kwartaal van 2022 het laatste object dat in bezit was van het fonds verkocht. Door deze verkoop is het fonds sinds het eerste kwartaal van 2022 in de afwikkeelfase beland en de verwachting is dat de afwikkeling voor het einde van 2022 zal zijn afgerond. Hierover meer in de paragraaf gebeurtenissen na balansdatum.

De gevolgen van de Covid-19 pandemie zijn per economische sector, per asset class en per huurder erg verschillend. De huurders in het laatste object betalen de huur en lijken niet gevoelig voor de gevolgen van de pandemie.

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de daarbij ingevoerde sanctiewetgeving begin 2022 kan mogelijk een impact hebben in het jaar 2022. Voor de jaarrekening 2021 had dit nog geen impact. We kunnen op dit moment nog niet inschatten wat de directe of indirecte gevolgen zijn van deze oorlog. Annexum en de door beheerde fondsen hebben geen directe belangen in Rusland of Oekraïne. Ook zijn er geen participanten of huurders die afkomstig zijn uit Rusland of Oekraïne.

Amsterdam, 3 mei 2022

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. Boon  
H.F.J.P.M.G. Grevers

# Jaarbericht 2021

## Balans per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
Activa	Ref.	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Direct vastgoed	1	4.400.000	19.085.000
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3	-	225.745
Overige vorderingen en overlopende activa	4	5.054	201.803
		5.054	427.548
<b>Overige activa</b>			
Liquide middelen	5	546.562	8.281.590
<b>Totale activa</b>		<b>4.951.616</b>	<b>27.794.138</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst en gestort kapitaal	6	137.798	137.798
Agioreserve	7	50.196.118	50.196.118
Herwaarderingsreserve	8	-	-
Overige reserves	9	(41.997.462)	(33.155.882)
Onverdeeld resultaat	10	(3.923.361)	(3.912.298)
		4.413.093	13.265.736
<b>Langlopende schulden</b>	11	-	-
<b>Kortlopende schulden</b>			
Hypothecaire kortlopende schulden	11	-	12.738.582
Obligatie	11	-	1.000.000
Crediteuren		30.723	62.511
Belastingen	13	21.117	58.877
Vooruitontvangen huur		38.848	97.343
Overige kortlopende schulden	14	447.835	571.089
		538.523	14.528.402
<b>Totale passiva</b>		<b>4.951.616</b>	<b>27.794.138</b>

## Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 31 december 2021

		1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	Ref.	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten		1.150.769	2.936.710
Afschrijvingen lease incentives	2	-	(357.487)
Overige opbrengsten	16	23.453	(50.583)
Exploitatiekosten direct vastgoed	17	(759.938)	(1.292.748)
		414.284	1.235.891
<b>Waardeverandering van beleggingen</b>			
Gerealiseerde waardeveranderingen direct vastgoed	18	(1.787.995)	(1.276.430)
Ongerealiseerde waardeveranderingen direct vastgoed	18	(1.480.000)	(1.776.898)
		(3.267.995)	(3.053.327)
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		(2.853.711)	(1.817.436)
Beheerkosten	19	125.296	385.686
Rentelasten	20	835.351	1.466.146
Overige kosten	21	109.003	243.030
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.069.649	2.094.862
<b>Resultaat voor belastingen</b>		(3.923.361)	(3.912.298)
Belastingen	22	-	-
<b>Nettoresultaat</b>		(3.923.361)	(3.912.298)

## Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2021

		1 januari 2021 31 december 2021	1 januari 2020 31 december 2020
	Ref.	€	€
<i>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</i>			
Resultaat na belastingen		(3.923.361)	(3.912.298)
Verstrekke lease incentives	2	-	(7.922)
Afschrijvingen lease incentives	2	-	357.487
Gerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	1.787.995	1.276.430
Ongerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	1.480.000	1.776.898
Afschrijving geactiveerde financieringskosten	11	470.388	241.279
Mutatie kortlopende vorderingen		422.495	186.918
Mutatie kortlopende schulden		(251.297)	(2.082)
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>(13.780)</b>	<b>(83.293)</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Investerings in direct vastgoed	1	-	(91.462)
Verkopen direct vastgoed	1	11.417.005	19.433.570
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>11.417.005</b>	<b>19.342.108</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Aflossing op de hypotheek		(13.208.971)	(10.810.410)
Aflossing op obligatielening	11	(1.000.000)	(1.200.000)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(4.929.282)	(1.332.243)
<b>Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(19.138.253)</b>	<b>(13.342.653)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>(7.735.028)</b>	<b>5.916.162</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		8.281.590	2.365.428
Geldmiddelen per 31 december		546.562	8.281.590
<b>Toename/(afname) geldmiddelen</b>		<b>(7.735.028)</b>	<b>5.916.162</b>

# Toelichting op de jaarrekening

## Algemeen

### Activiteiten

De activiteiten van het Vastgoed Fundament Fonds N.V. ('het Fonds'), statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan uit het beleggen van vermogen in een vastgoedbeleggingsportefeuille (zowel direct als indirect) met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

### Fiscale status

De directie van het Vastgoedfonds heeft besloten om met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling te verlaten. Het opgeven van het regime en de fiscale gevolgen daarvan zijn afgestemd met de Belastingdienst.

Als gevolg van de beslissing van de directie wordt het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van 1 januari 2012 belast tegen het statutaire vennootschapsbelastingtarief (thans 25% over de winst boven EUR 200.000 en 16,5% over de winst tot EUR 200.000: het tarief over de eerste schijf worden verlaagd met 1,5% 2021 waarbij de grens van de eerste schijf wordt verhoogd naar EUR 245.000. Echter, doordat de marktwaarde van de onroerende zaken aanzienlijk in waarde is gedaald, moet het Vastgoedfonds de onroerende zaken fiscaal op de lagere bedrijfswaarde waarderen. Deze afwaardering resulteert in een aanzienlijk bedrag aan fiscale verliezen die in beginsel kunnen worden verrekend met belastbare winsten uit de negen volgende jaren. Als gevolg van de beschikbare verliezen, grotendeels als gevolg van de afwaardering, wordt er de komende jaren geen belastinglast verwacht op het niveau van het Vastgoedfonds. De fiscale afwaardering van de onroerende zaken met de fiscale verliezen tot gevolg, alsmede de herfinanciering van het Vastgoedfonds die in 2015 heeft plaatsgevonden zijn met de Belastingdienst afgestemd.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Door emissies door het Vastgoedfonds alsmede door reguliere verhandelbaarheid in voorgaande jaren, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%.

### Covid-19

Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft ook te kampen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Omdat het fonds gestart is met de verkoop van het vastgoed, is met de verkoopopbrengst van het vastgoed de hypothecaire financiering en obligatie, per 1 maart 2021, volledig afgelost. Het fonds is financieel gezond en kan haar activiteiten nagenoeg ongestoord voortzetten. De effecten van COVID-19 (voor zover bekend) zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening en in de waarderingen van de vastgoedbeleggingen. De directie gaat er van uit dat de resterende huurders geen betalingsproblemen zullen ondervinden. Als gevolg van Covid-19 is er wel sprake van een schattingsonzekerheid in de waardering van het vastgoed. Echter zijn de financiële gevolgen van de COVID-19 pandemie voor de lange termijn niet te kwantificeren.

### Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds is erop gericht een gestaag groeiende dividenduitkering te realiseren, alsmede een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die gelijke trend houdt met de inflatieontwikkeling. Hierbij wordt het risico zoveel mogelijk gespreid. Om deze doelstellingen te realiseren belegt het Fonds in zorgvuldig geselecteerd direct vastgoed en in beursgenoteerde vastgoedfondsen, vastgoedobligaties en contanten. Het Fonds belegt alleen in de eurozone, om valutarisico uit te sluiten.

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de verhouding ca. 80% direct vastgoed en ca. 20% beursgenoteerde vastgoedaandelen gehanteerd. Het staat de Directie vrij om de verhouding tussen direct vastgoed, beursgenoteerde vastgoedaandelen zodanig te wijzigen dat er kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten. Voor een complete beschrijving van het beleggingsbeleid wordt verwezen naar het prospectus. Direct vastgoed bestaat uit objecten in diverse sectoren van de vastgoedmarkt op goede locaties, welke middels (middel)langjarige huurcontracten verhuurd zijn aan solide huurders. Door de acquisities te spreiden over verschillende sectoren in het vastgoed, locaties en huurders die in verschillende branches werkzaam zijn, wordt het risico beperkt. De aankopen in het direct vastgoed vinden plaats na een door de Directie verricht uitgebreid due diligence onderzoek. De beleggingscategorie beursgenoteerde vastgoedaandelen bestaat uit aandelen en participaties in

vastgoedondernemingen die een notering in euro hebben aan een officiële Europese effectenbeurs. Per 31 december 2021 bestaat de beleggingsportefeuille uitsluitend uit vastgoedobjecten in Nederland.

### Valutabeleid

Het Fonds belegt uitsluitend in de Eurozone. De functionele en economische valuta zijn gelijk (euro).

### Rentebeleid

De Directie kan door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De Directie is gerechtigd om met behulp van financiële instrumenten (derivaten) de renterisico's te beperken.

### Uitkeringsbeleid

Indien mogelijk wordt de voor uitkering beschikbare winst in de vorm van dividend uitgekeerd.

### Handelsmethodiek

Het Fonds is in het verleden gestructureerd als (semi) open-end fonds. Sindsdien heeft de AFM haar interpretatie van het begrip open-end gewijzigd en heeft de AFM hiervoor nadere regels vastgesteld. Onder open-end wordt nu nog uitsluitend verstaan een beleggingsfonds dat deelnemingsrechten inkoop en deze inkoop slechts onder bijzondere, door de AFM omschreven omstandigheden, mag opschorten. De gewijzigde opstelling van de AFM heeft tot gevolg dat het Fonds niet langer als (semi) open-end fonds wordt voortgezet, maar als closed-end.

Voorheen werd de handelskoers van het Fonds op handelsdagen berekend en gepubliceerd. Dit was de handelskoers waartegen het Fonds aandelen inkoopt en uitgaf. Omdat er (voorlopig) geen dagelijkse inkoop- en uitgifte plaatsvindt, is het doel van de handelskoers veranderd. Per 1 januari 2013 dient de handelskoers (welke gebaseerd is op de intrinsieke waarde) als richtlijn voor de waarde van een aandeel, ten behoeve van de secundaire markt op NPEX. Op NPEX vindt de prijsvorming plaats tussen beleggers onderling. De transactiewaarde die via NPEX wordt gerealiseerd kan dus (significant) afwijken van de handelskoers. Door het gewijzigde doel van de handelskoers wordt de frequentie waarmee de handelskoers wordt gepubliceerd teruggebracht naar eenmaal per kwartaal.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden, alsmede rentederivaten. Voor de grondslagen van deze primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### Schattingen

Bij de opmaak van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingen gehanteerd. Deze schattingen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen en rentederivaten. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen. De waardering van de rentederivaten is voornamelijk afhankelijk van de toekomstige renteontwikkeling.

## Beleggingen

### Direct vastgoed

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De

extern uitgevoerde taxaties maken gewoonlijk gebruik van de huurwaardekapitalisatie methode, ondersteund door de DCF-methode. Bij de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. Bij de DCF-methode vindt de waardering plaats tegen de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud, incentives en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de posten van de balans noot 1. Direct vastgoed.

Ongerealiseerde waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord. Voor deze onrealiseerde waardeveranderingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. De dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de overige reserves of de agioreserves.

### Vastgoedobligaties

De waardering van vastgoedobligaties vindt plaats tegen de reële waarde. (On)gerealiseerde waardeveranderingen van obligaties worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien geen marktnotering beschikbaar is, dan vindt waardering plaats tegen de benaderde marktwaarde op basis van een intern waarderingsmodel. Hierbij wordt rekening gehouden met de rente voor vergelijkbare instrumenten en de specifieke kenmerken (zoals debiteurenrisico) van de betreffende belegging. Voor positieve waardeveranderingen inzake niet-genoteerde vastgoedobligaties wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

### Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De verstrekte lease incentives worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd van het desbetreffende huurcontract.

### Eigen vermogen

De mutaties in de wettelijke en herwaarderingsreserve worden gevormd ten laste of ten gunste van de agio- of overige reserves.

### Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

### Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties, de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.



### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren rekening houdend met de afschrijving van lease incentives.

### Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten worden zowel het dividend in contanten als de niet in contanten uitgekeerde dividenden verantwoord alsmede de rentebaten op de obligatiebeleggingen en ontvangen afkoopsommen bij tussentijdse beëindiging van huurcontracten.

### Exploitatiekosten direct vastgoed

Onder exploitatiekosten worden de direct met de exploitatie van de vastgoedobjecten samenhangende kosten zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen en onroerendezaakbelastingen opgenomen. Initiële directe kosten, niet zijnde verkoopkosten, gemaakt om huurcontracten af te sluiten of te verlengen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht op het moment van ingaan van het betreffende huurcontract.

### Beheerkosten

Onder de beheerkosten wordt de directievergoeding opgenomen.

### Overige kosten

Onder overige kosten zijn onder andere opgenomen: kosten verbonden aan administratief en financieel beheer van beleggingsrekeningen, kosten van de financiële en beleggingsadministratie gevoerd door de Kas Bank; kosten voor publiciteit, drukwerk, accountant, juridische, fiscale en overige adviezen, informatieverstopping en toezichtkosten.

### Belastingen

De directie van het Vastgoedfonds heeft besloten om met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling te verlaten. Het opgeven van het regime en de fiscale gevolgen daarvan zijn afgestemd met de Belastingdienst.

Als gevolg van de beslissing van de directie wordt het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van 1 januari 2012 belast tegen het statutaire vennootschapsbelastingtarief (thans 25% over de winst boven EUR 245.000 en 15% over de winst tot EUR 245.000. In 2022 wordt de eerste schijf verhoogd naar EUR 395.000 en over de winst boven EUR 395.000 wordt het tarief verhoogd naar 25,8%). Echter, doordat de marktwaarde van de onroerende zaken aanzienlijk in waarde is gedaald, moet het Vastgoedfonds de onroerende zaken fiscaal op de lagere bedrijfswaarde waarderen. Deze afwaardering resulteert in een aanzienlijk bedrag aan fiscale verliezen die in beginsel kunnen worden verrekend met belastbare winsten uit de negen volgende jaren. Als gevolg van de beschikbare verliezen, grotendeels als gevolg van de afwaardering, wordt er de komende jaren geen belastinglast verwacht op het niveau van het Vastgoedfonds. De fiscale afwaardering van de onroerende zaken met de fiscale verliezen tot gevolg, alsmede de herfinanciering van het Vastgoedfonds die in 2015 heeft plaatsgevonden zijn met de Belastingdienst afgestemd.

Zie voor een verdere toelichting op de belastingen noot 22 Belastingen.

### Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen uit hoofde van mutaties in direct vastgoed zijn verantwoord onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Mutaties in het Fondsvermogen en uit hoofde van financiering, waaronder begrepen ontvangen en betaalde interest, zijn verantwoord onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt, zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht.

# Toelichting op de balans

## 1. Direct vastgoed

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	19.085.000	41.480.436
Investerings	-	91.462
Verkoop direct vastgoed	(11.417.005)	(19.433.570)
Gerealiseerde waardeveranderingen	(1.787.995)	(1.276.430)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.480.000)	(1.776.898)
Boekwaarde per balansdatum	4.400.000	19.085.000

Het vastgoed wordt in de jaarrekening gewaardeerd op basis van de verkoopprijs van het vastgoedobject te Rotterdam dat in het eerste kwartaal van 2022 is verkocht voor € 4.400.000 k.k. Aangezien de letter of intent per 4 november 2021 is getekend zijn de verwachte kosten die bij deze transactie horen zijn gereserveerd ten laste van het resultaat 2021. Deze kosten ten bedrage van € 133.235 zijn verantwoord onder de exploitatielasten.

### Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen werden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar gewaardeerd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille werd jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties. De externe waardering eind 2020 en 2021 zijn gebaseerd op de verwachte verkoopwaarde.

### Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen zijn de onroerende zaken hypotheccair verbonden, alsmede pandrecht op Prioriteits aandelen, pandrecht op huurinkomsten, verzekeringspenningen en bankrekeningen.

## 2. Lease incentives

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per begin boekjaar	-	349.565
Verstrekingen	-	7.922
Afschrijvingen	-	(357.487)
Stand per balansdatum	-	-

De lease incentives, verstrekte huurkortingen bij het verlengen of vernieuwen van huurcontracten, zijn in 2020 door de verkopen volledig afgeschreven.

## 3. Debiteuren

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Huurdebiteuren	43.579	284.745
Voorziening oninbare debiteuren	(43.579)	(59.000)
Stand per balansdatum	-	225.745

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan één jaar. Er is geen rente van toepassing.

#### 4. Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Nog te ontvangen servicevergoedingen	-	104.774
Overige vorderingen en overlopende activa	5.054	97.030
Stand per balansdatum	5.054	201.803

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. Er wordt geen rente berekend over de vorderingen en overlopende activa.

#### 5. Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Bankrekening	546.562	8.281.590
Stand per balansdatum	546.562	8.281.590

De liquide middelen staan niet ter vrije beschikking van het Fonds.

De liquide middelen zijn per 31 december 2021 afgenomen door de teruggaaf kapitaal aan de participanten na ontvangst van de gelden uit verkoop van de vastgoedbeleggingen.

#### 6. Geplaatst en gestort kapitaal

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Prioriteits aandelen (€ 10 nominaal)	20	20
Gewone aandelen (€ 0,01 nominaal)	137.778	137.778
Stand per balansdatum	137.798	137.798
<u>Aandelen</u>		
Stand per begin boekjaar	137.798	137.798
Mutatie aandelenkapitaal	-	-
Stand per balansdatum	137.798	137.798

De gewone aandelen zijn via de Stichting Beleggersgiro VFF gecertificeerd. De certificaten van aandelen zijn in handen van de participanten. De vennootschap keert via haar aandeelhouder Stichting Beleggersgiro VFF aan de participanten (stock)dividend uit.

De beide prioriteits aandelen welke deel uitmaken van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap worden gehouden door Annexum Invest B.V. De prioriteit dient haar goedkeuring te verlenen aan besluiten tot aandelenuitgifte en inkoop, fusie, statutenwijziging, ontbinding van de vennootschap alsmede aan door de prioriteit vast te stellen Directiebesluiten. Voorts is de prioriteitsaandeelhouder bevoegd het aantal bestuurders en hun bezoldiging vast te stellen en is zij gerechtigd een bindende voordracht bij bestuurdersbenoemingen te doen.

## 7. Agioreserve

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per begin boekjaar	50.196.118	50.196.118
Inkoop aandelen	-	-
Stand per balansdatum	50.196.118	50.196.118

## 8. Herwaarderingsreserve

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per begin boekjaar	-	780.670
Mutatie	-	(780.670)
Stand per balansdatum	-	-

## 9. Overige reserves

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per begin boekjaar	(33.155.882)	(34.954.767)
Mutatie herwaarderingsreserve	-	780.670
Dividend/terugbetaling kapitaal	(4.929.282)	(1.332.243)
Resultaat voorgaand boekjaar	(3.912.298)	2.350.458
Stand per balansdatum	(41.997.462)	(33.155.882)

In december 2021 heeft een dividenduitkering plaatsgevonden van € 0,05 per participatie en een terugbetaling kapitaal van € 0,32 per participatie. Deze is ten laste van de winstreserve gebracht.

## 10. Onverdeeld resultaat

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Stand per begin boekjaar	(3.912.298)	2.350.458
Resultaat voorgaand boekjaar	3.912.298	(2.350.458)
Resultaat huidig boekjaar	(3.923.361)	(3.912.298)
Stand per balansdatum	<b>(3.923.361)</b>	<b>(3.912.298)</b>

De specificatie van de intrinsieke waarde is als volgt:

	31 december 2021	31 december 2020
Intrinsieke waarde	4.413.093	13.265.736
Aantal uitstaande participaties	13.322.405	13.322.405
Intrinsieke waarde per recht van deelneming	€ 0,33	€ 1,00

Het hiervoor genoemde aantal uitstaande participaties betreft het aantal participaties dat de participanten bezitten in Stichting Beleggersgiro VFF, de entiteit die vervolgens de aandelen in het Fonds bezit.

Overeenkomstig de statuten wordt door de Directie het volgende resultaatverdelingsvoorstel gedaan inzake het resultaat van 2021 ad € 3.923.361. Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld € 3.923.361 van de overige reserves te onttrekken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## 11. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

	Hypothecaire financiering	Obligatie	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	13.208.971	1.000.000	(470.388)	13.738.582
Aflossing hypothecaire financiering	(13.208.971)	(1.000.000)	-	(14.208.971)
Amortisatie financieringskosten	-	-	470.388	470.388
Kortlopend deel	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2021	-	-	-	-

De reële waarde van de langlopende schulden zijn gelijk aan de kostprijs.

Afloopkalender hypothecaire schulden	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
0 - 1 jaar	-	14.208.971
1 - 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
<b>Totaal</b>	-	14.208.971

De hypothecaire financiering is op 16 februari 2021 volledig afgelost. De obligatielening is op 1 maart 2021 volledig afgelost

De financieringsvoorwaarden van de hypothecaire financiering over de periode vanaf 20 oktober 2018 tot en met 16 februari 2021 bedroegen als volgt:

Financier	Morgan Stanley Bank, N.A.
Hoofdsom	€ 27.600.000
Rentepercentage	3-maands Euribor + margin

Margin	Als LTV > 60%, margin is 4,0% Als LTV =< 60%, margin is 3,5%
Looptijd	Van 20 oktober 2018 tot 20 oktober 2022.
Zekerheden	Hypotheekrecht op Direct Vastgoed, pandrecht op Prioriteits aandelen, pandrecht op huurinkomsten, verzekeringspenningen, bankrekeningen.
Aflossing	Als LTV >= 60%, dan is de aflossing 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom Als LTV < 60%, dan is geen aflossing vereist
Vergoedingen	Exit fee financier: 1% over de lening. Tijdens de looptijd (bij verkopen of vrijwillige aflossing) en bij einde looptijd (bij herfinanciering of aflossing) is deze verschuldigd aan de huidige financier.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar maximaal 80% op basis van de meest recente externe taxatie, max. 78% in tweede jaar, max. 76% in het derde jaar, max. 74% in het vierde jaar en max. 72% in het vijfde jaar.
Projected Debt Yield (PDY)	De projected debt yield dient in het eerste twee jaren minimaal 8,5% te bedragen, in het derde jaar 9% en in het vierde en vijfde jaar 9,5%. De net debt yield wordt iedere drie maanden berekend door de ontvangen netto huurinkomsten te delen door de uitstaande lening.
Cash sweep PDY (soft-convenant)	De projected debt yield dient in het eerste twee jaren minimaal 10,0% te bedragen, in het derde jaar 10,5% en in het vierde en vijfde jaar 11,0%. De net debt yield wordt iedere drie maanden berekend door de ontvangen netto huurinkomsten te delen door de uitstaande lening.
Cash sweep LTV (soft-convenant)	De lening dient gedurende de eerste drie jaren maximaal 70% op basis van de meest recente externe taxatie, max. 67,5% in vierde jaar max en 65% in het vijfde jaar.
Interest rate cap	Er is een interest rate cap afgesloten voor een contractbedrag van 70% van de hoofdsom van de lening. De variabele rentekosten van de lening, wordt door betaling van een premie, op een maximumniveau van 0,5% begrensd gedurende de looptijd van de lening. De interest rate cap heeft een looptijd tot 15 november 2022.

De financieringsvoorwaarden van de obligatielening over de periode vanaf 5 december 2020 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Stichting Achtergestelde Lening VFF
Hoofdsom	Maximaal € 4.900.000, waarvan € 2.200.000 toegewezen per ultimo 2020.
Rentepercentage	All-in rente 7,5% op jaarbasis; met een vaste rente van 6,5% op jaarbasis en een aflossingspremie van 1,0% op jaarbasis.
Looptijd	Verwachte looptijd 3 jaar, maximale looptijd 5 jaar.
Zekerheden	De vastgoedobligaties hebben een achtergesteld karakter ten opzichte van de Hypothecaire lening en de kosten ten behoeve van het beheer van het vastgoed.
Aflossing	Aflossing wordt volledig voldaan bij einde looptijd.

## 12. Hypothecaire kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Voor een nadere toelichting betreffende de hypothecaire schulden wordt verwezen naar toelichting 11.

### 13. Belastingen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Nog te betalen omzetbelasting	21.117	58.877
Vennootschapsbelasting	-	-
	21.117	58.877

### 14. Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Waarborgsommen	111.504	278.840
Nog te servicekosten	80.139	33.100
Nog te betalen rentelasten	-	59.339
Nog te betalen prepayment-/exitfees	-	120.495
Overige overlopende passiva	256.192	79.316
Stand per balansdatum	447.835	571.089

### 15. Risicoparagraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balanspost. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht. De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, leegstandrisico, (her)financierings- en renterisico, en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en leningen. Risicomanagement wordt uitgevoerd door de Directie om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

#### Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed beïnvloeden.

#### Waarderings-/leegstandrisico

De kantorenmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand in de portefeuille. Gezien de waardeontwikkeling en de toename van de bezettingsgraad in het afgelopen jaar zien we geen toegenomen risico's.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

#### (Her)financierings- en renterisico

Vastgoed Fundament Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Vastgoed Fundament Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren en middels de verplicht gestelde rentecap de kosten van een eventuele rentestijging te beperken. Een fluctuerende markttrente kan van invloed zijn op de resultaten van het Fonds en de waardering van langlopende hypothecaire leningen en rentederivaten. Het risico van fluctuerende markttrente is na

herfinanciering beperkt aangezien het Fonds met de nieuwe financier een vast rentetarief is overeengekomen. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. De huidige lening is op 16 februari 2021 volledig afgelost.

### Liquiditeitsrisico

Uitgangspunt van de Directie is het waarborgen van de liquiditeit van het Fonds. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld waardevermindering van de liquide beleggingen of dalende opbrengsten als gevolg van economische ontwikkelingen, die tot gevolg hebben dat de liquiditeit van het Fonds zodanig vermindert dat er onvoldoende middelen zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### Huurcontracten

Vastgoed Fundament Fonds N.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Minder dan één jaar	20.978	949.934
Tussen de twee en vijf jaar	-	738.429
Meer dan vijf jaar	-	-
<b>Totaal</b>	<b>20.978</b>	<b>1.688.363</b>

Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

#### Erfpacht

Voor het object aan de Albert Plesmanweg 37 te Rotterdam geldt een recht van erfpacht. Bij de Albert Plesmanweg is de huidige jaarlijkse erfpachtcanon circa € 67.000.

#### Aankoop-en verkoopvergoeding

Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste € 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere. Over 2021 was dit voor de verkoopvergoeding € 217.889 (2020: € 250.125) en de aankoopvergoeding € 0 (2020: € 0).

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Het object in Rotterdam is per 1 maart 2022 verkocht voor € 4,4 miljoen. Met deze verkoop heeft het Vastgoed Fundament Fonds N.V. per 1 maart 2022 geen vastgoedobjecten meer in haar bezit. In 2021 is er aan de participanten € 0,05 dividend uitgekeerd en heeft een terugbetaling kapitaal plaatsgevonden van € 0,32. Op 7 maart is na ontvangst van de verkoopopbrengst per participatie € 0,29 aan kapitaal terugbetaald.

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de daarbij ingevoerde sanctiewetgeving begin 2022 kan mogelijk een impact hebben in het jaar 2022. Voor de jaarrekening 2021 had dit nog geen impact. We kunnen op dit moment nog niet inschatten wat de directe of indirecte gevolgen zijn van deze oorlog. Annexum en de door beheerde fondsen hebben geen directe belangen in Rusland of Oekraïne. Ook zijn er geen participanten of huurders die afkomstig zijn uit Rusland of Oekraïne.

Conform de statuten van het Vastgoed Fundament Fonds zal de directie het besluit tot ontbinding van de vennootschap voorstellen in een algemene vergadering.



## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 16. Overige opbrengsten

	2021	2020
	€	€
Ontvangen compensatiebetaling	-	-
Overige opbrengsten	23.453	(50.583)
<b>Totaal</b>	<b>23.453</b>	<b>(50.583)</b>

De compensatiebetaling heeft betrekking op niet meer verrekenbare btw voor het contract van Fashion Linq voor de ruimte in het object Databankweg te Amersfoort die nog van de koper zijn ontvangen. De negatieve overige opbrengsten in 2020 hebben betrekking op de over te dragen huurontvangsten bij verkoop van de objecten.

### 17. Exploitatiekosten direct vastgoed

	2021	2020
	€	€
Onderhoudskosten	52.393	180.416
Erfpachtcanon	68.418	67.368
Gemeentelijke heffingen	69.353	96.090
Verkoopkosten object Rotterdam	133.235	-
Vastgoedbeheer/technisch beheer	41.318	107.216
Verhuurcourtages	34.334	26.074
Servicekosten voor rekening eigenaar	121.004	611.050
Bijdragen Vve's	16.497	19.308
Taxatiekosten	-	(6.400)
(Vrijval)/dotatie voorziening oninbare debiteuren	58.906	27.449
Verzekering	92.907	154.607
Advieskosten	-	395
Overige exploitatiekosten	71.573	9.175
<b>Totaal</b>	<b>759.938</b>	<b>1.292.748</b>

Vastgoedbeheer/technisch beheer en verhuurcourtages worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

## 18. Waardeveranderingen direct vastgoed

	2021	2020
	€	€
Verkoopprijs	11.825.000	19.912.000
Aankoopwaarde	(13.205.000)	(20.710.000)
<b>Verkoopwinst/(verlies)</b>	<b>(1.380.000)</b>	<b>(798.000)</b>
Verkoopkosten	(407.995)	(478.430)
<b>Totaal gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>(1.787.995)</b>	<b>(1.276.430)</b>
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.480.000)	(1.776.898)
<b>Totaal waardeveranderingen direct vastgoed</b>	<b>(3.267.995)</b>	<b>(3.053.328)</b>

## 19. Beheerkosten

	2021	2020
	€	€
Directievergoeding	125.296	385.686
<b>Totaal</b>	<b>125.296</b>	<b>385.686</b>

Vanaf 1 januari 2015 bedraagt de directievergoeding 1,0% van het balanstotaal per kwartaal.

## 20. Rentelasten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten hypothecaire leningen	59.446	733.917
Rentelasten obligatielening	20.810	155.322
Exit fee op aflossing hypothecaire leningen	284.290	160.619
Boeterente op aflossing hypothecaire leningen	-	212.923
Overige rentebaten	416	(37.915)
Amortisatie financieringskosten	470.388	241.279
<b>Totaal</b>	<b>835.351</b>	<b>1.466.145</b>

Op 16 februari 2021 is de hypothecaire lening volledig afgelost. De obligatielening is per 1 maart 2021 volledig afgelost.

## 21. Overige kosten

	2021	2020
	€	€
Beleggersadministratie	42.213	50.987
Bestuurskosten	3.266	18.665
Depot- en bankkosten	913	1.097
Advieskosten (herfinanciering, accountant, juridisch, fiscaal)	32.281	63.016
Niet verrekenbare BTW	7.000	22.000
Overig	23.330	87.265
<b>Totaal</b>	<b>109.003</b>	<b>243.030</b>

In de advieskosten is een bedrag van € 25.000 (2020: € 34.100) opgenomen voor de accountantskosten. De accountantskosten hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2020: idem) door Deloitte Accountants B.V.

## 22. Belastingen

De effectieve belastingdruk in de jaarrekening is 0% bij een belastingtarief van 25%, door verliesverrekening van voorgaande jaren. Van de verliezen in het verleden is per 31 december 2021 nog een verliescompensatie beschikbaar van € 5,46 miljoen voor toekomstige winsten.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Als gevolg van emissies door het Vastgoedfonds in voorgaande jaren alsmede door reguliere verhandelbaarheid, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%.

## Lopende kosten factor

	2021	2020
	€	€
Directievergoeding	125.296	385.686
Overige kosten	109.003	243.030
Lopende kosten factor excl. aan direct vastgoed gerelateerde kosten	234.299	628.716
<i>Als percentage van gemiddelde intrinsieke waarde</i>	5.31%	4.74%
Exploitatiekosten direct vastgoed	759.938	1.292.748
Lopende kosten factor	994.237	1.921.464
<i>Als percentage van gemiddelde intrinsieke waarde</i>	22.53%	14.48%

De lopende kosten factor (voorheen: total expense ratio) heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor wordt berekend door de kosten (exclusief rentelasten, de kosten van transacties in financiële instrumenten en waardeveranderingen) te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende het jaar. De lopende kosten factor wordt berekend op jaarbasis. De gemiddelde intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de intrinsieke waarden op drie waarnemingstijdstippen gedurende de laatste 12 maanden, te weten: 31 december 2020, 30 juni 2021 en 31 december 2021. De waarnemingstijdstippen zijn als volgt gewogen: 0,5:1:0,5. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 8.399.708 (2020: € 17.313.400)

### Meerjarenprognose prospectus

Conform artikel 123, eerste lid onder j van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten. In het laatste prospectus d.d. 9 november 2015 is verantwoord dat het totaal van de volgende kosten in het boekjaar 2021 € 8,2 miljoen bedraagt: afschrijvingen introductiekosten, directievergoeding, accountantskosten en fiscaal advies, kosten toezicht AFM, marketingkosten, de kosten van de financiële en beleggersadministratie, de rentelasten en de afschrijvingen aankoopkosten beleggingen Direct Vastgoed, afsluit- en transactiekosten vastgoed, depotkosten, bankkosten en onderhoudskosten. In het prospectus is geen prognose van de kosten opgenomen. Derhalve kan geen vergelijking worden gemaakt.

Het totaal van deze kostensoorten bedraagt in 2021 ca. € 1,4 miljoen (2020: € 3,2 miljoen), zijnde ca. 28,4% (2020: 11,7%), van de waarde van de activa van het Fonds.

### Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

### Aankoop- en verkoopvergoeding

Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste € 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere. Over 2021 was dit voor de verkoopvergoeding € 217.889 (2020: € 250.125) en de aankoopvergoeding € 0 (2020: € 0).

### Directievergoeding

De Directie heeft besloten de directievergoeding per 1 juli 2012, per kwartaal, stapsgewijs te verlagen, binnen een periode van 3 jaar, van 1,32% per jaar naar 1,0% per jaar (van het balanstotaal). Over 2021 was dit € 125.296 (2020: € 385.686). In 2021 is de directievergoeding volledig betaald.

### Overige informatie

#### Werknemers

Gedurende het jaar 2021 (2020: 0) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds.

### Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 3 mei 2022

De Directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
R.P. Boon  
H.F.J. Grevers

## Overige gegevens

### Bestuurdersbelangen

De bestuurders van de Directie (Annexum Beheer B.V.) hebben zowel aan het begin als aan het einde van het boekjaar geen persoonlijk belang in enige belegging van het Fonds. Annexum Beheer B.V. heeft 1.421.152 participaties in het Fonds. Annexum Invest B.V. heeft 2 prioriteits aandelen in het Fonds.

### Prioriteits aandelen

De beide prioriteits aandelen welke deel uitmaken van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap worden gehouden door Annexum Invest B.V. De prioriteit dient haar goedkeuring te verlenen aan besluiten tot aandelenuitgifte en inkoop, fusie, statutenwijziging, ontbinding van de vennootschap alsmede aan door de prioriteit vast te stellen Directiebesluiten. Voorts is de prioriteitsaandeelhouder bevoegd het aantal bestuurders en hun bezoldiging vast te stellen en is zij gerechtigd een bindende voordracht bij bestuurdersbenoemingen te doen.

### Statutaire regeling winstbestemming

Van de winst behaald in enig boekjaar zal binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ten minste een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van Fiscale Beleggingsinstelling te handhaven. Van de resterende winst wordt, zo mogelijk, op de prioriteits aandelen een dividend uitgekeerd gelijk aan vijf procent (5%) van hun nominale bedrag. De Directie bepaalt per Fonds met voorafgaande goedkeuring van de prioriteit, welk gedeelte van de winst dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Fonds, na toepassing van het bovenstaande, wordt toegerekend aan de reserverekening van het desbetreffende Fonds. Het gedeelte dat niet wordt gereserveerd zal worden uitgekeerd, tenzij de aandeelhouders met algemene stemmen besluiten dit gedeelte van de winst te reserveren. De voor uitkering beschikbare winst wordt elk kwartaal in de vorm van dividend uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Vastgoed Fundament Fonds N.V.

## Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Vastgoed Fundament Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastgoed Fundament Fonds N.V. op 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.
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 Vastgoed Fundament Fonds 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 jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- Het verslag van de directie
- De overige gegevens
- Kengetallen

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 is vereist.

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 directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

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

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

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap 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 vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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.

Rotterdam, 3 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA



**ANNEXUM**

Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)

[www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

