

# Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

## Jaarverslag

## 2022

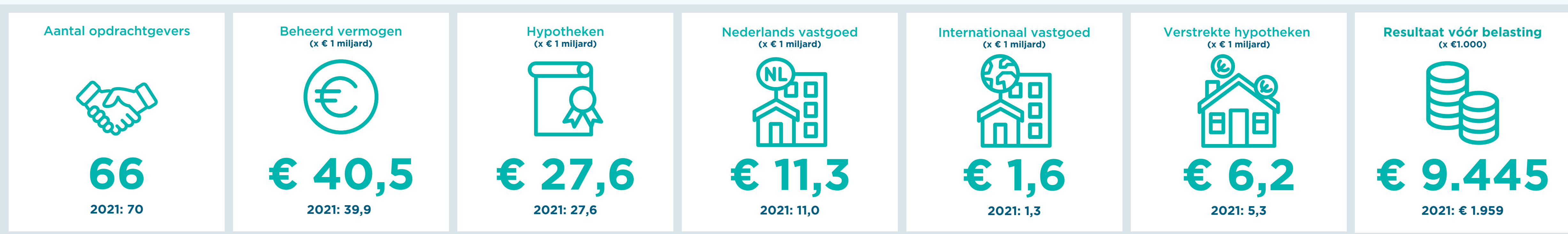


# INHOUDSOPGAVE

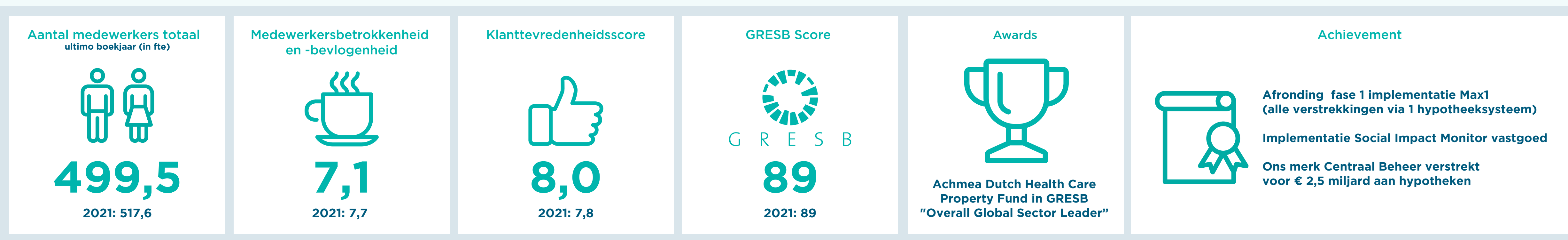
<b>Het jaar in één oogopslag</b> .....	<b>3</b>
<b>Directieverslag</b> .....	<b>5</b>
Voorwoord directie .....	5
Jaaroverzicht vastgoed en hypotheke .....	9
Financieel .....	11
Over ons .....	14
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen .....	22
- Governance en risicomanagement .....	26
Vooruitzichten .....	35
- Gebeurtenissen na balansdatum .....	37
- In Control Verklaring .....	38
<b>Raad van commissarissen</b> .....	<b>40</b>
Verslag van de raad van commissarissen .....	40
Samenstelling van de raad van commissarissen .....	43
Evenredige verdeling samenstelling raad van commissarissen .....	44
<b>Jaarrekening</b> .....	<b>46</b>
Geconsolideerde jaarrekening 2022 .....	46
Enkelvoudige jaarrekening 2022 .....	69
<b>Overige gegevens</b> .....	<b>77</b>

# HET JAAR IN ÉÉN OOGOPSLAG

## Portefeuillecijfers



## Organisatie



# Directieverslag



# DIRECTIEVERSLAG VOORWOORD DIRECTIE

## ‘Beleggen met betekenis’

Onze primaire taak is het behalen van een stabiel financieel rendement in combinatie met maatschappelijk rendement voor onze opdrachtgevers. Dat is voor ons ‘Beleggen met Betekenis’. We kiezen voor duurzame investeringen. Daarmee bieden we onze opdrachtgevers, waaronder pensioenfondsen (en hun deelnemers in de pensioenfondsen), een gezonde financiële toekomst in een aantrekkelijke leefomgeving. Voor inkomen, nu, straks en later. Dit zien we terug in een hogere waardering van klanten door een stijging van de klantentevredenheid naar 8,0.

De belangrijkste thema's in 2022 waren:

- excelleren voor onze klanten: beleggers, woningeigenaren en huurders;
- vooroplopen in het sturen op ESG-doelstellingen (Environmental, Social & Governance) en de implementatie van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), de duurzaamheidswetgeving vanuit de Europese Commissie;
- uitbouwen van de voorkeurspositie bij onze partners;
- onderscheidend zijn met data gedreven bedrijfsvoering via de projecten Max-1 (Hypotheke) en de voorbereiding op Real Connect (Vastgoed);
- verbeteren aantoonbaar voldoen aan wet- en regelgeving (onder meer CDD en Privacy);
- verdere professionalisering van de organisatie en verhoging van de rentabiliteit;
- groeien in beheerd vermogen en het creëren van meer waarde.

## Aankondiging strategie ODV

Medio 2022 is de strategie van Achmea op het gebied van Oudedagsvoorzieningen (ODV) herijkt, waarbij er is gekozen om in 2023 te werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed, Pensioenen en Institutioneel Beleggen.

Met deze wijziging gaan we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten.

In dit kader treffen we voorbereidingen om Syntrus Achmea Real Estate & Finance te splitsen in verschillende entiteiten ten behoeve van vastgoed en hypotheke. Hypotheken vormt straks met Achmea Bank en Centraal Beheer het cluster Hypotheken & Financiële Diensten. Vastgoed wordt onder de naam Achmea Real Estate een zelfstandig cluster. Om deze splitsing mogelijk te maken is voor de hypothekeactiviteiten een nieuwe AIFMD-vergunning nodig, die wordt voorbereid. We streven ernaar om de splitsing medio 2023 te effectueren.



**Onze primaire taak is het behalen van een stabiel financieel rendement in combinatie met maatschappelijk rendement voor onze opdrachtgevers. Dat is voor ons ‘Beleggen met Betekenis.’**

## Focus en toekomstbestendig

Ook na de splitsing van Syntrus Achmea Real Estate & Finance gaan het vastgoed- en hypothekebedrijf in 2023 verder met het invulling geven aan de strategische doelstellingen. Meer samenwerking en synergie binnen ODV zullen de realisatie van de strategie versnellen. Beide bedrijfsonderdelen focussen in 2023 op:

- verdere verhoging van de klanttevredenheid;
- behoud van bestaande klanten en aantrekken van nieuwe klanten;
- groei van de beleggingen in hypotheke en vastgoed;
- de transitie (migratie) naar 1 hypotheekstraat;
- de start van de implementatie van het nieuwe vastgoed IT-landschap;
- onderscheidend zijn met data gedreven dienstverlening;
- het verder integreren van ESG-beleid in de organisatie;
- het verder operationaliseren en vergroten van de synergie met Achmea ‘Kracht van Samen’;
- het verder professionaliseren van de organisatie en verhoging van de rentabiliteit;
- goed werkgeverschap inclusief aandacht voor medewerkersbetrokkenheid en -bevlogenheid.

Hiermee ligt er ook voor 2023 een stevige veranderkalender, die een prominente plek op onze agenda heeft.

## ‘Onzekere tijden’

Het nieuws van vandaag wordt gedomineerd door een oorlog in Europa. Bovenal leven we mee met het leed en verdriet van alle mensen in Oekraïne. Daarnaast heeft de oorlog ook grote gevolgen voor de economie in Europa. Hoge energieprijzen, een historisch hoge inflatie, koopkrachtverlies en oplopende rentestanden zijn de huidige realiteit geworden. De economische onzekerheden zijn daarmee op korte termijn aanzienlijk. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op de vastgoed- en hypotheekbeleggingen van morgen. Maar ook in onzekere tijden blijven vastgoed- en hypotheekbeleggingen een veilige haven voor beleggers die voor de lange termijn investeren. De vraag naar koop- en huurwoningen blijft hoog, gesteund door de demografie en de sterke karakteristieken van onze economie.

## Maatschappelijk verantwoord beleggen

Op het gebied van maatschappelijk verantwoord beleggen hebben wij onze naam wederom hooggehouden, door bijvoorbeeld het Achmea Dutch Healthcare Property Fund, dat uit de GRESB naar voren is gekomen als het duurzaamste zorgvastgoedfonds ter wereld. Maar ook door CO<sub>2</sub> reductie en verdere verbetering van de energie labels van onze vastgoedbeleggingen en de woningen die als onderpand dienen voor de hypotheekbeleggingen.

De Europese Unie (EU) heeft de klimaatdoelstellingen aangescherpt. De doelstelling van de EU van veertig procent CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990 is opgetrokken naar 55 %. Dit betekent dat ook Nederland zijn klimaatdoelen – nu 49 procent reductie – moet bijstellen. Wij willen en gaan hier een substantiële bijdrage aan leveren,

We zijn dan ook verheugd te melden dat wij onze belofte zijn nagekomen te groeien in maatschappelijk verantwoord beleggen. Met ons ESG-beleid is een concreet kader ontwikkeld voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Onze ESG-strategie is het afgelopen jaar een leidraad geweest voor het implementeren van maatschappelijk verantwoord beleggen: ESG is een integraal onderdeel van onze portefeuilleplannen geworden. Ook onze opdrachtgevers stellen steeds hogere eisen aan ESG. In gesprekken vormde onze ESG-strategie een goed startpunt. In het afgelopen jaar hebben we via ESG-updates onze stakeholders elk kwartaal op de hoogte gebracht van actuele ontwikkelingen en initiatieven. Conform nieuwe regelgeving over duurzaamheid zoals de SFDR hebben wij een aantal duurzaamheidsprestaties op fonds- en portefeuilleniveau aan de rapportages voor klanten toegevoegd.

Van plannen en beleid naar de praktijk. Alle Nederlandse fondsen en portefeuilles hebben de maximale rating van 5 sterren behaald. We hebben gedaan wat we vorig jaar hebben aangekondigd. Onze ambitie op het gebied van duurzaamheid tot de top van onze peer group te behoren, zetten we ook in 2023 stevast door.

## De kracht van Samen - Achmea

De krachtenbundeling van Achmea en Syntrus Achmea heeft in 2022 zijn vruchten afgeworpen. De inzet en deskundigheid van Achmea IT in combinatie met de business van Syntrus Achmea heeft geleid tot een succesvol traject voor Hypotheken, genaamd Max-1 (één hypotheekstraat) en voor Vastgoed de start van het project Real Conneqt (realisatie van een geïntegreerd en up-to-date IT-systeem).

Daarnaast is ook in 2022 de samenwerking tussen de verschillende divisies van Achmea geïntensiveerd. Een in het oog springend voorbeeld is de

nieuwe Achmea tv-campagne ‘Meer woningen voor ouderen, nu!’ Met deze claim kraakt een groep ouderen een leegstaand pand in Den Haag. Deze nieuwe commercial van Achmea maakt onderdeel uit van de campagne ‘Gelukkig oud worden volgens Achmea’. Met deze commercial vraagt Achmea aandacht voor het woningprobleem voor ouderen. Gezond en gelukkig oud worden op een fijne plek, dat wil iedereen. Maar ons land vergrijsst snel. Daardoor hebben we extra woningen nodig waar je prettig kunt wonen als je ouder bent. En dat terwijl er nu al een tekort is aan woningen én de zorg onder druk staat. Een ander mooi voorbeeld is de samenwerking tussen Zilveren Kruis en Syntrus Achmea met het initiatief ‘Samen Zelfstandig’ een nieuwe woonvorm voor alleenstaande senioren waarin zij gelukkig en gezond zelfstandig thuis kunnen wonen. Daarnaast blijft Syntrus Achmea een belangrijke bijdrage leveren in de projectgroep ‘Veilig en Duurzaam Wonen’, waarin we nadrukkelijk samenwerken met onder andere Interpolis.

## Medewerkers

Onze ambities, de wensen en eisen van zowel onze opdrachtgevers als de toezichhouders - en daarmee de verdere professionalisering van ons bedrijf - vragen meer en andere competenties van onze medewerkers. Investeren door werkgever en werknemer in opleidingen is een belangrijke randvoorwaarde om onze belangrijkste assets, medewerkers, op het hoge niveau te houden en onze organisatie verder te professionaliseren. Het is prachtig om te zien dat we onze mooie resultaten hebben kunnen behalen met een investering in bestaande kennis en ervaring aangevuld met nieuw talent. Het Achmea programma, ‘All You Can Learn’ sluit hier helemaal op aan. Vanaf de tweede helft van 2022 kunnen medewerkers gebruikmaken van het onbeperkte opleidingsbudget waarover Achmea en de vakorganisaties in de CAO afspraken hebben gemaakt.

## Hypotheeken

We zijn er bijzonder trots op dat we in het derde kwartaal met onze gezamenlijke merken voor het eerst in de top 10 zijn gekomen van grootste hypotheekaanbieders in Nederland. De groei in verstrekkingen naar € 6,2 miljard betekende een stijging van € 1 miljard in 2022 ten opzichte van 2021, en is een duidelijk bewijs van vertrouwen in hypotheeken als asset class én in onze strategie. De stijgende rente heeft geresulteerd in een materiële negatieve herwaardering van het PVF Particuliere Hypotheekfonds. Ondanks deze negatieve herwaardering is het beheerd vermogen (Assets under Management, AuM) van € 27,6 miljard ultimo 2022 (2021: € 27,6 miljard) gelijk gebleven.



**in het derde kwartaal met onze gezamenlijke hypotheek merken voor het eerst in de top 10 van grootste hypotheekaanbieders in Nederland.**

Mede door de aanstaande bundeling van de hypotheekactiviteiten binnen Achmea (Achmea Bank, Centraal Beheer en Syntrus Achmea Hypotheken) verwachten wij onze opdrachtgevers nog beter van dienst te zijn met passende en duurzame hypotheekoplossingen. Naast de fondsoplossingen bieden wij beleggers de mogelijkheid om eigen hypotheekportefeuilles op te bouwen onder het merk Centraal Beheer. Via een separate account kunnen beleggers kiezen voor portefeuille met een door hen gewenst risicoprofiel.

De ESG-strategie voor het hypotheekenbedrijf is verder uitgebouwd. De routekaart op het gebied van verduurzaming van de verschillende hypotheekportefeuilles is bepaald en productaanpassingen zijn in uitvoering.

Onze hypotheekklanten hebben via het platform Duurzaam Woongemak van Centraal Beheer toegang tot een breed scala aan duurzaamheidsoplossingen. We hebben de zorg voor onze bestaande klanten geïntensiveerd door ze doorlopend te activeren. We waren met ons preventief en bijzonder beheer altijd al sterk in oplossingen voor klanten in (dreigende) betalingsproblemen. We zijn hiermee goed voorbereid op de mogelijke gevolgen van de hoge inflatie en eventuele economische tegenspoed. Met de keuze voor één hypotheekstraat (het samenvoegen van de twee bestaande hypotheekstraten), hebben wij een grote stap gezet in onze ambitie om het beste hypotheekbedrijf van Nederland te worden. Hierbij worden de midoffice activiteiten in eigen huis bij Syntrus Achmea uitgevoerd, de backoffice activiteiten worden straks voor alle hypotheekmerken verzorgd door Quion via het IT-systeem QSP.

## Vastgoed

Het beheerd vermogen is gegroeid naar € 12,9 miljard (2021: € 12,3 miljard). Hiervan hebben wij € 8,8 miljard belegd in woningen. Door de gestegen renteniveaus vallen de transactieniveaus terug. Krapte op de huurmarkt voor woningen blijft groot. De daling van de huizenprijzen die half 2022 is ingezet, heeft zich in het vierde kwartaal voortgezet.

De financiële effecten van verduurzaming worden steeds duidelijker. De implementatie van de Social Impact Monitor (samen met Springco Urban Analytics) kan voor het eerst het maatschappelijk rendement van investeringen in vastgoed goed worden gekwantificeerd.

Hoewel de retailmarkt in 2021 hard was getroffen, was in 2022 ook enig herstel zichtbaar. De leegstand winkels daalt verder naar circa 6% en het consumentenvertrouwen bodemt uit. In 2022 hebben wij twee retail vastgoedportefeuilles van onze klanten toegevoegd aan het Achmea Dutch

Retail Property Fund. Deze samenvoeging leidt tot een krachtige winkelportefeuille gericht op de toekomst van het winkelen, waarbij forse diversificatie- en synergievoordelen worden verwacht. Het Achmea Dutch Retail Property Fund is daarmee goed gepositioneerd voor de toekomst.

In de markt voor zorgvastgoed verwachten wij dat het Programma 'Wonen en Zorg voor Ouderen' de doorstroming en versnelling van woningbouw voor ouderen gaat zorgen. Over het algemeen vallen transactievolumes terug, maar op jaarbasis zijn deze nog steeds historisch hoog. Beleggers tonen een groeiende belangstelling voor zorgvastgoed, mede ingegeven door de oplopende aanvangsrendementen in alle zorgvastgoedsegmenten. Duurzaamheid blijft voor Syntrus Achmea een belangrijk thema; we zijn trots dat afgelopen jaar het Achmea Dutch Health Care Property Fund opnieuw uitgeroepen is tot het duurzaamste zorgvastgoedfonds ter wereld.



**Duurzaamheid blijft voor Syntrus Achmea een belangrijk thema.**

## Financiële resultaten

Het operationeel resultaat van Syntrus Achmea is in 2022 gestegen naar € 9,4 miljoen (2021: € 1,9 miljoen). Deze toename wordt met name gedreven door omzetontwikkeling. De totale omzet is toegenomen naar € 137 miljoen (2021: € 123 miljoen) met een groei zowel in vastgoed als hypotheeken, ondanks impact van de gestegen hypotheekrentes op de herwaardering. Daarnaast zijn er voor acquisitie en ontwikkeling meer projecten gerealiseerd in 2022. De gestegen inflatie in combinatie met de stikstofproblematiek zorgt nog wel voor aanhoudende uitdaging bij de realisatie en het opstarten van nieuwe bouwprojecten.

De totale kosten zijn met name gestegen door versnelde afschrijvingskosten als onderdeel van de outsourcing van de backoffice voor alle hypotheekactiviteiten alsmede hogere kosten in verband met groei in beheerd vermogen (incl. toename hypotheekverstrekkingen).

Het beheerd vermogen in vastgoed en hypotheek is gestegen naar € 41 miljard (2021: € 40 miljard). Deze groei wordt gedreven door uitbreiding van bestaande mandaten en realisatie van nieuwe mandaten voornamelijk via groei van de CB Leef Hypotheek, maar ook via PHF en Attens. De omvang van de vastgoedbeleggingen is met name gegroeid door de waardeinstijgingen van vastgoed in 2022, ondanks terugval in het laatste kwartaal van de vastgoedwaarderingen.

Met een ICLAAP-ratio van 199% blijft de kapitaalspositie solide en biedt deze ruimte om verder te kunnen investeren en groeien als toonaangevende vermogensbeheerder op het gebied van vastgoed en hypotheek.

### Tot slot

Het directieteam kijkt terug op een goed jaar in een turbulente omgeving. De wereld verandert, maar het fundament van Syntrus Achmea is opnieuw sterker geworden. De stevige marktpositie, de brede klantenportefeuille en het diverse team van professionals ingebed in een toonaangevende financiële instelling vormen hiervoor de basis. Wij bedanken alle medewerkers voor hun inzet afgelopen jaar en de (nieuwe) opdrachtgevers voor hun vertrouwen in Syntrus Achmea.

In het directieteam heeft het afgelopen jaar een wijziging plaatsgevonden. Arthur van der Wal is op 1 oktober 2022 gestart in zijn nieuwe functie als directievoorzitter van het cluster Pensioenen bij Achmea. Wij bedanken Arthur voor de basis die hij heeft gelegd voor de professionalisering van Syntrus Achmea als maatschappelijk bewuste vermogensbeheerder. Naast haar reguliere functie als directeur Financiën, neemt Mascha Hendrickx vanaf 1 oktober 2022 de functie van directievoorzitter waar.

We liggen op koers en hebben er het volste vertrouwen in dat de bedrijfsdoelstellingen in 2023 worden behaald.

Amsterdam, 19 april 2023

Mascha Hendrickx, directeur Financiën en waarnemend directievoorzitter  
Bruno Oudega, directeur Hypotheken  
Boris van der Gijp, directeur Vastgoed



# DIRECTIEVERSLAG JAAROVERZICHT VASTGOED EN HYPOTHEKEN

## Januari

- Syntrus Achmea koopt namens één van zijn opdrachtgevers een woontoren ('De Catharina') met 103 duurzame appartementen in het centrum van Zaandam, vlakbij station Zaandam.
- Het PVF Particuliere Hypothekenfonds van Syntrus Achmea is de grens van € 12 miljard gepasseerd, mede door toetreding van vijf nieuwe institutionele beleggers.
- Syntrus Achmea heeft 72 appartementen op Oostenburg in Amsterdam toegewezen aan mensen met een sleutelberoep. Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten konden zich tot 1 januari met voorrang inschrijven voor in totaal 136 sociale huurwoningen. De overige 64 woningen gaan naar jonge starters uit de hoofdstad (tot 28 jaar). Ook zij hadden voorrang bij de inschrijving.

## Februari

- Syntrus Achmea gaat namens een Nederlands pensioenfonds zo'n 14.000 m<sup>2</sup> leegstaand commercieel vastgoed in het centrum van Roosendaal transformeren naar 171 woningen en 1.000 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Bij de herontwikkeling wordt veel hout gebruikt, waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot aanzienlijk lager is dan bij traditionele bouw.

- Syntrus Achmea gaat zich hard maken voor een evenwichtige, rechtvaardige en inclusieve woningmarkt. Door de beschikbaarheid van duurzame huurwoningen te vergroten en hiermee het tekort aan huurwoningen in het middensegment te verkleinen, de betaalbaarheid te verbeteren en nog meer bestaande woningen te verduurzamen.

## Maart

- Syntrus Achmea heeft een overeenkomst gesloten met Zonnegilde voor de aanleg van 1.800 zonnepanelen op winkels en winkelcentra van het Achmea Dutch Retail Property Fund. In 2022 zijn zeven objecten op deze manier verduurzaamd. De jaarlijkse energieopbrengst van deze panelen is gelijk aan het gemiddelde jaarlijkse stroomverbruik van ruim 200 huishoudens.
- Syntrus Achmea mag nog eens € drie miljard beleggen voor een hypotheekklant in Nederlandse woninghypotheken exclusief voor (oud) werknemers in de sector zorg en welzijn. Daarmee verdubbelt de portefeuille van het hypotheekmerk Attens de komende jaren in omvang.

## April

- Syntrus Achmea heeft namens het Achmea Dutch Retail Property Fund winkelcentrum Makado Beek verkocht. De verkoop past in de strategie van het Retailfonds, die is gericht op A-locaties in de sterkste winkelsteden en dominante wijkcentra.
- De gemeente Amsterdam en vastgoedbelegger Syntrus Achmea gaan nauw samenwerken om woningmisbruik door criminelen te voorkomen en aan te pakken. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor mensen die daar recht op hebben, en verbetert de leefbaarheid in de buurt. Syntrus Achmea is het eerste vastgoedbedrijf waarmee deze gemeente een convenant sluit.
- Syntrus Achmea koopt namens een Nederlands pensioenfonds 48 appartementen in het plan De Kroon op Leeuwesteijn in Utrecht.

## Mei

- Syntrus Achmea ligt voor op schema om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de woningportefeuille met 50 procent te verminderen. Oorspronkelijk stond dit doel gepland in 2030. De reductie gaat echter sneller, zodat de mijlpaal naar verwachting al binnen enkele jaren wordt gerealiseerd. Dat blijkt uit het verschenen ESG Report 2021, waarin Syntrus Achmea uitleg geeft over de vorderingen in de ESG-strategie.

**Juni**

- Syntrus Achmea heeft namens het Achmea Dutch Residential Fund 29 eengezinswoningen gekocht in de Rotterdamse wijk Wielewaal.

**Juli**

- Syntrus Achmea heeft namens het Achmea Dutch Health Care Property Fund overeenstemming bereikt over de aankoop van een portefeuille van 32 woon-zorgcomplexen van de internationale zorgaanbieder Orpea Group. Huurder en exploitant van de 32 complexen is Dagelijks Leven, een aanbieder van betaalbare en kleinschalige woonzorg voor mensen met dementie. Met deze aankoop verwerft het zorgfonds ruim 40% van de 76 locaties van Dagelijks Leven.

**Augustus**

- In samenwerking met Vereniging Achmea en architectenbureau 'Juli Ontwerp' ontwikkelt Syntrus Achmea en Zilveren Kruis een woonconcept 'Samen zelfstandig' waarmee ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

**September**

- Syntrus Achmea en Springco Urban Analytics hebben samen een tool ontwikkeld, die de impact van gebouwen op bewoners en de leefbaarheid meet: de Social Impact Monitor. Met deze monitor kan voor het eerst het maatschappelijk rendement van investeringen in vastgoed worden gekwantificeerd.

**Oktober**

- Het Achmea Dutch Retail Property Fund neemt twee Retail vastgoedportefeuilles over ter waarde van ruim € 390 miljoen. Beide portefeuilles waren eigendom van een Nederlands Pensioenfonds en een verzekeraar en al in beheer bij Syntrus Achmea.
- Het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea zet weer een grote stap in de ambitie om het Beste Hypotheekbedrijf van Nederland te worden. Alle nieuwe aanvragen voor alle hypotheekmerken worden verwerkt in één systeem.
- Het Achmea Dutch Health Care Property Fund van Syntrus Achmea is opnieuw uitgeroepen tot het duurzaamste zorgvastgoedfonds ter wereld. Net als vorig jaar mag het fonds zich 'Overall Global Sector Leader' noemen in de toonaangevende, internationale Gresb-benchmark.

**November**

- Syntrus Achmea koopt namens een Nederlands pensioenfonds op de Binckhorst in Den Haag 213 woningen met een deels houten constructie.

**December**

- In opdracht van Syntrus Achmea heeft BAM Wonen 336 huurwoningen van een pensioenfonds verduurzaamd. Dit versnelt de verduurzaming van de woningportefeuille naar gemiddeld energielabel A.
- Het hypotheekbedrijf verstrekt dit jaar voor € 6,2 miljard aan nieuwe hypotheekleningen onder de labels Centraal Beheer, Syntrus Achmea, Attens, Tellius, en Woonfonds.



# DIRECTIEVERSLAG FINANCIEEL

## MEERJARENOVERZICHT SYNTRUS ACHMEA (BEDRAGEN X € 1.000)

	2022	2021	2020
<b>Winst-en-verliesrekening</b>			
Totale opbrengsten	137.006	122.950	101.081
Totale kosten	-127.540	-120.947	-100.093
Financiële baten en lasten	-121	-44	-272
<b>Resultaat vóór belasting</b>	<b>9.445</b>	<b>1.959</b>	<b>716</b>
Winstbelasting	-2.433	-499	-179
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>7.012</b>	<b>1.460</b>	<b>537</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>53.959</b>	<b>46.947</b>	<b>45.487</b>
Investerings in vaste activa	-	523	6.480
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.992	2.449	4.215

Het onderstaande overzicht geeft een beeld van de geconsolideerde financiële positie ultimo het verslagjaar:

(BEDRAGEN X € MILJOENEN)

	2022	2021	2020
Vorderingen en overlopende activa	11,7	13,4	15,9
Liquide middelen	55,3	36,3	34,4
Eigen vermogen	54,0	46,9	45,5
kortlopende schulden	14,2	12,8	18,9
<b>Werkkapitaal</b>	<b>52,8</b>	<b>36,9</b>	<b>31,4</b>
<b>Solvabiliteit</b>	<b>78,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>69,0%</b>
<b>Liquiditeit</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>	<b>2,7</b>

Het werkkapitaal is een maatstaf voor de liquiditeit van een bedrijf. Het is het deel van het op lange termijn beschikbare vermogen dat beschikbaar is voor financiering van vlottende activa en geeft een indruk van de mate waarin de onderneming in staat is om aan haar lopende financiële verplichtingen te voldoen.

## Ontwikkeling beheerd vermogen

Het beheerd vermogen van Syntrus Achmea is in 2022 met € 0,6 miljard gestegen ten opzichte van 2021 tot € 40,5 miljard (2021: € 39,9 miljard); een stijging van 1,5 %.

De verdeling van het beheerd vermogen over de sectoren is als volgt:

### DE VERDELING VAN HET BEHEERD VERMOGEN OVER DE SECTOREN (BEDRAGEN X € MILJARD)

	2022	2021
Woningen	8,8	8,4
Winkels	0,9	1,1
Kantoren	0,2	0,2
Zorg	0,9	0,8
Overig	0,5	0,5
<b>Vastgoed Nederland</b>	<b>11,3</b>	<b>11,0</b>
Europa	0,8	0,6
Noord-Amerika	0,6	0,5
Azië	0,2	0,2
<b>Vastgoed Internationaal</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Totaal vastgoed*</b>	<b>12,9</b>	<b>12,3</b>
Particuliere hypotheke	27,6	27,6
<b>Totaal hypotheke</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>
<b>Totaal beheerd vermogen</b>	<b>40,5</b>	<b>39,9</b>

\* Hierin zijn zowel de vastgoedhuishoudingen en het discretionaire vastgoed opgenomen

## Financiële resultaten

### Resultaat

Het resultaat voor belasting over 2022 is ten opzichte van 2021 toegenomen met € 7,5 miljoen tot € 9,4 miljoen (2021: € 1,9 miljoen). De stijging van het resultaat wordt veroorzaakt door een stijging van de totale opbrengsten met € 14,1 miljoen in combinatie met een stijging van de totale kosten met € 6,5 miljoen. Het resultaat 2022 is positief beïnvloed door hogere beheerfee en negatief beïnvloed door hogere kosten gericht op groei in beheerd vermogen en om de verdere professionalisering van de interne organisatie mogelijk te maken.

### Opbrengsten

De opbrengsten zijn in 2022 ten opzichte van 2021 met € 14,1 miljoen gestegen tot € 137 miljoen (2021: € 123 miljoen); een stijging van 11,4%. Deze stijging wordt voor een belangrijk deel verklaard door een stijging van de beheervergoeding over de Assets Under Management (hierna: AuM) vastgoed en de AuM hypotheke van respectievelijk € 5,1 miljoen en € 1,0 miljoen, hogere beheervergoeding van groepsmaatschappijen over AuM Hypotheke met € 6,4 miljoen. Daarnaast is de acquisitie/dispositie- en ontwikkelfee € 1,9 miljoen hoger ten opzichte van vorig jaar.

De hogere beheervergoeding vastgoed is voornamelijk toe te wijzen aan de waardeverhoging van de vastgoedportefeuille ten opzichte van vorig jaar gecombineerd met hogere aankopen dan verkopen vastgoed. De stijging van de acquisitie- en ontwikkelfee wordt veroorzaakt door de start bouw van een aantal grote projecten in 2022. De stijging van de beheervergoeding particuliere hypotheke wordt veroorzaakt door een toename van de hypotheekverstrekkingen en groei van de hypotheekportefeuille ondanks de (negatieve) herwaardering van het Particuliere Hypothekefonds als gevolg van de rentestijging in 2022.

### Kosten

De totale kosten zijn in 2022 ten opzichte van 2021 met € 6,6 miljoen gestegen tot € 127,5 miljoen (2021: € 120,9 miljoen); een toename van 5,4%. De toename wordt met name veroorzaakt door hogere kosten hypotheekverstrekkingen (€ 2,8 miljoen) als gevolg van hogere verstrekkingen en toename portefeuille, hogere doorbelasting concernkosten Achmea als gevolg van toename Fte's (€ 1,6 miljoen) en zijn de afschrijvingen software toegenomen met € 4,8 miljoen. Daarnaast zijn de personeelskosten (€ 3,4 miljoen) lager als gevolg van minder aantal Fte, lagere pensioenlasten en hogere reorganisatiekosten.

## Ratio's

De gehanteerde definitie van return on equity (ROE) is het resultaat vóór belastingen in het verslagjaar gedeeld door het eigen vermogen aan het begin van het verslagjaar. De gehanteerde definitie van return on sales (ROS) is resultaat vóór belastingen in het verslagjaar gedeeld door de totale opbrengsten in het verslagjaar. De ratio's zijn:

- De ROE ratio is in 2022 ten opzichte van 2021 met 15,8%-punt gestegen tot 20%.
- De ROS ratio is in 2022 ten opzichte van 2021 met 5,2%-punt gestegen tot 6,8%.
- De Liquiditeitsratio is in 2022 ten opzichte van 2021 gestegen tot 4,7 (2021: 3,9)
- De solvabiliteitsratio ultimo 2022 (78,4%) is gestegen ten opzichte van ultimo 2021 (77,4%).

De stijging van de ROE en ROS is voornamelijk veroorzaakt door het hoger resultaat voor belastingen over boekjaar 2022 (ten opzichte van 2021).

Voor de kasstroom uit operationele en investeringsactiviteiten wordt verwezen naar het geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022 in de jaarrekening.

## Kapitaalmanagement

Syntrus Achmea is onderworpen aan prudentiële kapitaalvereisten op grond van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Beleggingsondernemingen dienen periodiek een beoordeling uit te voeren van de risico's waaraan zij zijn blootgesteld, de mate waarin de risico's worden gemitigeerd en de hoeveelheid kapitaal die nodig is om het restrisico af te dekken. Dit "Internal Capital and Liquidity Adequacy Assessment Process" (ICLAAP) is een allesomvattende risicobeoordeling door de onderneming over alle risico's waaraan zij bloot staat of zou kunnen staan.

Op basis van de in 2022 geactualiseerde ICLAAP-analyse bedraagt het vereiste ICLAAP-kapitaal € 26,0 miljoen. Op 31 december 2022 is de minimumomvang van de aan te houden liquide middelen als beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen op basis van de AIFMD-vergunning € 19,8 miljoen.

Het ICLAAP-kapitaal dient te worden getoetst aan het enkelvoudige vermogen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Immateriële vaste activa vormen een aftrekpost voor de berekening van het toetsingsvermogen.

Per 31 december 2022 bedraagt het toetsingsvermogen van Syntrus Achmea € 51,7 miljoen. Het toetsingsvermogen ligt daarmee boven het vereiste ICLAAP-kapitaal van € 26,0 miljoen. De aangehouden liquide middelen bedragen € 44,0 miljoen (enkelvoudig) en liggen daarmee boven de minimumomvang van € 19,8 miljoen.

## Kasstroom en financieringsbehoeften

Op basis van de interne liquiditeitsprognoses verwacht Syntrus Achmea dat de toekomstige operationele kasstromen en de huidige liquiditeitspositie de toekomstige verplichtingen zullen afdekken.

Syntrus Achmea is gefinancierd met eigen vermogen. De vennootschap verwacht dat de hoogte van het enkelvoudige eigen vermogen hoger blijft dan het ICLAAP-toetsingsvermogen en het AIFMD-toetsingsvermogen. Er is derhalve op de korte en middellange termijn geen behoefte aan financiering middels vreemd vermogen.

(BEDRAGEN X € MILJOEN)

	2022	2021
Eigen vermogen	54,0	46,9
Af: deelnemingen	-0,5	-0,5
Af: Immateriële vaste activa	-1,8	-11,0
<b>Toetsingsvermogen</b>	<b>51,7</b>	<b>35,4</b>
ICLAAP-kapitaal	26,0	27,0
<b>Surplus</b>	<b>25,7</b>	<b>8,4</b>

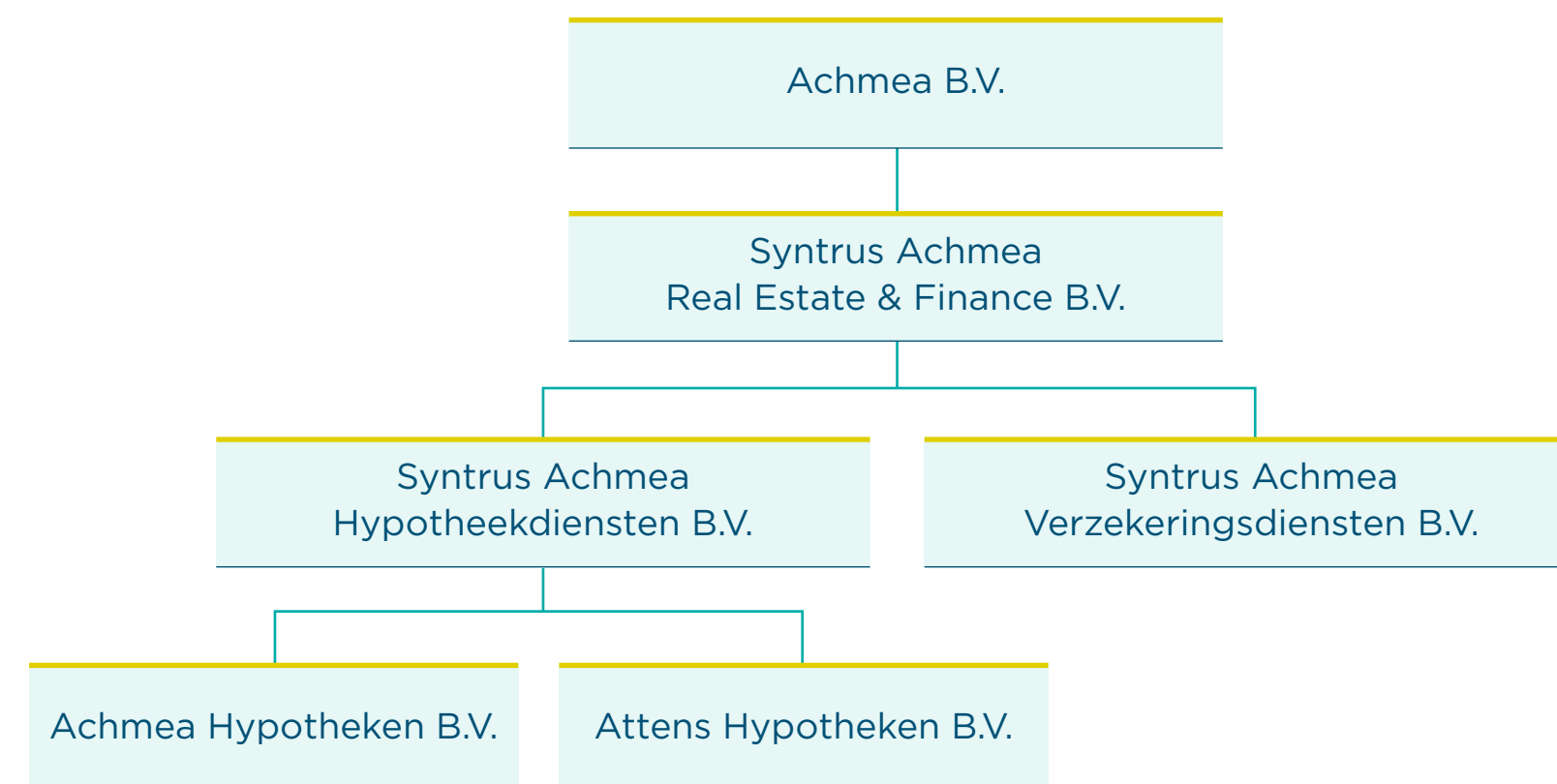
# DIRECTIEVERSLAG OVER ONS

## Algemene informatie en profiel

### Structuur

#### Juridische structuur

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is een 100% dochter van Achmea B.V. Achmea B.V. staat aan het hoofd van de Achmea Groep. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is volledig eigenaar van de dochtermaatschappijen Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. en Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is volledig eigenaar van haar dochtermaatschappijen Attens Hypotheken B.V. en Achmea Hypotheken B.V.



#### Activiteiten

Syntrus Achmea is een Nederlandse vermogensbeheerder, gespecialiseerd in het voor rekening en risico van derden beleggen in direct en indirect vastgoed en hypothecaire geldleningen. De vennootschap werkt voor institutionele partijen als Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. Namens zesenzestig institutionele beleggers beheren wij circa € 41 miljard in woningen, winkels, zorgvastgoed, kantoren en hypotheekleningen. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. heeft een AIFMD-vergunning zoals bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') en heeft een Wft-vergunning voor het verlenen van beleggingsdiensten aan professionele beleggers (2:67a lid 2 Wft).

De activiteiten van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het aanbieden van kredieten en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is een bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft een AFM-vergunning in de zin van artikel 2:80 Wft. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

De activiteiten van Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het adviseren en het verrichten van bemiddelingsactiviteiten ten aanzien van zakelijke schadeverzekeringen. Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V. is een adviseur en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen als bedoeld in artikelen 2:75 en 2:80 Wft.

De activiteiten van Attens Hypotheken B.V. bestaan uit het aanbieden van kredieten, portefeuillemanagement van beleggingen in hypothecaire leningen en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Attens Hypotheken B.V. is een aanbieder en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen in de zin van artikelen 2:60 en 2:80 Wft. Attens Hypotheken B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

De activiteiten van Achmea Hypotheken B.V. bestaan voornamelijk uit het aanbieden van kredieten, portefeuillemanagement van beleggingen in hypothecaire leningen en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Achmea Hypotheken B.V. is een aanbieder en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen als bedoeld in artikelen 2:60 en 2:80 Wft. Achmea Hypotheken B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

#### Organisatie

Alle personeelsleden van Syntrus Achmea zijn in dienst van Achmea Interne Diensten N.V., een werkmaatschappij van Achmea B.V. De personeels- en overige kosten worden kostendekkend doorbelast aan de diverse werkmaatschappijen van Achmea, waaronder Syntrus Achmea. Syntrus Achmea belast de personeels- en overige kosten die betrekking hebben op activiteiten van zijn dochtermaatschappijen aan hen door.

## Samenstelling van de directie



### Arthur van der Wal

#### Directievoorzitter tot 1 oktober 2022

Arthur van der Wal (1972) was van 1 september 2018 tot 1 oktober 2022 directievoorzitter van Syntrus Achmea, op 1 oktober is Arthur gestart in zijn nieuwe functie als directievoorzitter van het cluster Pensioenen bij Achmea. Daarvoor was hij directievoorzitter van verzekeraar Movir, onderdeel van Nationale Nederlanden (NN). Eerder heeft hij diverse functies vervuld bij NN en ING, waaronder die van directeur Institutionele Relaties bij ING Investment Management (nu NNIP), CEO van pensioenuitvoerder AZL en directeur van het Pensioenbedrijf van NN. Met zijn uitgebreide bestuurderservaring, zijn expertise op het gebied van vermogensbeheer en pensioenen en zijn persoonlijke netwerk bij pensioenfondsen is Van der Wal van grote toegevoegde waarde in het directieteam van Syntrus Achmea. Hij is lid van de raad van advies van Stichting PensioenLab.



### Mascha Hendrickx

#### Directeur Financiën & waarnemend directievoorzitter

Mascha Hendrickx (1974) is sinds 1 oktober waarnemend directievoorzitter in combinatie met haar functie van directeur Financiën (vanaf 1 juli 2019) van Syntrus Achmea. Hiervoor werkte Hendrickx van 2002 tot 2019 bij KPMG Financial Services. In haar rol van Audit Partner, sinds oktober 2012, was zij verantwoordelijk voor de controle van financiële rapportages van beurs- en niet beursgenoteerde vermogensbeheerders en beleggingsfondsen in vastgoed en hypotheek. Ook was zij binnen KPMG verantwoordelijk voor het Real Estate Competence Center. Hendrickx heeft uitgebreide expertise en ervaring met Investment Management, financiële vraagstukken, verslaggeving en interne beheersing van operationele en financiële processen. Zij is lid van het bestuur van de IVBN, de Vereniging van Institutionele beleggers in vastgoed, Nederland.



### Boris van der Gijp

#### Directeur Vastgoed

Boris van der Gijp (1971) is sinds 17 september 2021 directeur Vastgoed bij Syntrus Achmea. Hij heeft ruim 25 jaar ervaring in vastgoed. De afgelopen tien jaar werkte hij bij Syntrus Achmea, aanvankelijk in de rol als director Strategy & Research, daarna als eindverantwoordelijke voor het assetmanagement commercieel vastgoed en de vastgoedadministratie. Eerder was Van der Gijp directeur bij ASR Vastgoed Ontwikkeling, en daar verantwoordelijk voor de afzet van de door ASR ontwikkelde projecten. Hij begon zijn carrière als taxateur in het kader van de Wet WOZ, waarna hij ook een aantal jaren heeft gewerkt als beleidsmedewerker bij de Neprom, de koepelorganisatie van de professionele projectontwikkelaars. Van der Gijp is bestuurslid bij Stichting HomePlan, lid van de RvC van de ASRE en voorzitter van Kern, het platform gericht op verbetering van binnensteden.



### Bruno Oudega

#### Directeur Hypotheken

Bruno Oudega (1970) is sinds 1 april 2020 directeur Hypotheken bij Syntrus Achmea. Hij heeft ruim twintig jaar ervaring in hypotheek. Voordat Oudega bij Achmea in dienst trad was hij directievoorzitter bij Quion, een van de grootste third party-hypotheekserviciers van Nederland. Daarvoor heeft hij verschillende managementfuncties vervuld bij ABN Amro Hypothekengroep en zijn rechtsvoorganger Bouwfonds Hypotheken, waaronder ruim zes jaar de rol van Chief Operating Officer. Oudega heeft uitgebreide bestuurderservaring, een zeer breed relatiernetwerk in de hypotheekbranche en expertise en werkervaring op meerdere vakgebieden, waaronder operations, marketing, sales, IT en programma- en projectmanagement.

## Evenredige verdeling samenstelling directie

Syntrus Achmea streeft naar een evenredige verdeling van mannen en vrouwen binnen de statutaire directie van minimaal dertig procent man en minimaal dertig procent vrouw. Op dit moment bestaat de statutaire directie uit twee mannen en één vrouw.



## Personeel & Organisatie

### Formatie

De formatie (interne en externe medewerkers) van Syntrus Achmea was in 2022 als volgt opgebouwd:

#### GEMIDDELD AANTAL FTE'S\* IN 2022

FTE's per bedrijfsonderdeel	Intern	Extern	Totaal
Directie	3,8	0	3,8
Hypotheken	166,5	47,0	213,4
Finance & Operations	116,8	14,9	131,7
Klanten	48,5	2,7	51,2
Vastgoed	102,2	8,7	110,9
<b>Totaal</b>	<b>437,8</b>	<b>73,2</b>	<b>511,0</b>

Van het totaal aantal FTE ultimo 2022 was 36,4 % vrouw en 63,6 % man.

\* Een fulltime arbeidsovereenkomst is 34 uur per week.

### Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is van toepassing op de hele Achmea Groep in Nederland waar Syntrus Achmea onderdeel van uitmaakt. Dit betekent dat alle onderdelen dezelfde richtlijnen en besluitvormingsstructuur kennen. Ook het toezicht vanuit Achmea vindt op uniforme wijze plaats. Vooruitlopend op de herziening van het (groep) beloningsbeleid van Achmea in 2023, is in 2022 een addendum toegevoegd aan het beloningsbeleid over de integratie in het beloningsbeleid van (sectorale) duurzaamheidsregelgeving die in augustus 2022 in werking is getreden. In het addendum staat nader beschreven hoe dat in het Achmea beloningsbeleid vorm krijgt.

Het beloningsbeleid vloeit voort uit de Achmea-identiteit, waarin het belang van de opdrachtgever centraal staat. Achmea streeft naar een beleid dat beheerst is, geen excessen of ongewenste prikkels kent en in opzet eenvoudig is.

Achmea maakt ook in 2022 beperkt gebruik van variabele beloning met als uitgangspunt dat het stakeholdersbelangen ondersteunt en 'risk adjusted' kan worden toegepast.



De variabele beloningsstructuur mag echter nooit aanzetten tot het nemen van extra risico's of maximalisatie van opbrengsten voor het individu op korte termijn. Om die reden past Achmea zogenoemd 'risk adjustment' toe bij variabele beloning.

Dat betekent dat het realiseren van de targets in lijn moet zijn met de strategie, de langetermijn- doelstellingen en de kernwaarden van de organisatie. Ook is er een malus- en clawback-beleid.

Er zijn in 2022 geen werkzame natuurlijke personen bij Syntrus Achmea die een totale jaarlijkse beloning van € 1 miljoen of meer ontvangen.

Binnen Syntrus Achmea gelden de volgende maximaal te behalen percentages aan variabele beloning:

Categorie	On target	Bij outperformance
Divisievoorzitter	15%	20%
Overige directieleden en senior management	15% resp. 10%	20% resp. 15%
Cao-personeel	20%	20%

Binnen Syntrus Achmea tellen maximaal drie elementen mee voor de variabele beloning: een Achmea-deel, een Syntrus Achmea-deel en een individueel deel.

De verdeling is als volgt:

Categorie	Achmea-deel	Deel Syntrus Achmea	Individueel deel
Cao-medewerkers	20%	30%	50%
Senior management & directie	30%	30%	40%

### Personeelsbeloning

De totale personeelsbeloning van Syntrus Achmea bedroeg in 2022 € 55,8 miljoen (2021: € 56,9 miljoen).

Bij Syntrus Achmea waren gedurende 2022 gemiddeld 438 interne medewerkers werkzaam (2021: 447 interne medewerkers). De variabele beloning die ten laste van 2022 is gebracht, bedroeg € 1,8 miljoen (2021: € 1,8 miljoen).

### Cultuur- en medewerkersbetrokkenheid

In 2022 heeft Achmea haar waarden opnieuw geformuleerd: BEATS (bevlogen, eigentijds, ambitieus, trots & slagvaardig). De nieuwe waarden zijn in dialoogsessies met het seniormanagement geïntroduceerd. Op dit moment zijn we in de fase waarin medewerkers de waarden voor zichzelf concreet vertalen in eigen gedrag. In 2023 zullen de medewerkers deze ook meer gaan beleven en verankeren in ons DNA.

Wij zullen vanaf 2023 de veranderende waarden gaan meten in het jaarlijkse Medewerkers Betrokkenheid Onderzoek (MBO). Ook in 2022 hebben we een MBO gehouden. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn acties vastgesteld per team en per afdeling voor 2023. De scores op de vijf doelen zijn:

Klantbelang:	7,9	(2021: 7,9)
Betrokkenheid:	7,1	(2021: 7,7)
Werkgeverschap:	7,8	(2021: 8,0)
Vitaliteit:	6,8	(2021: 6,8)
Werkplezier:	7,6	(2021: 7,6)

3 van de 5 scores zijn gelijk gebleven. De betrokkenheid en het werkgeverschap zijn lager dan vorig jaar.

Wij denken dat dit deels met de lange thuiswerk periode door Corona te maken heeft en ook met de organisatorische ontwikkelingen in 2022. De verwachting is dat we in 2023 weer verbetering zullen zien, mede op basis van de interventies die zijn gepland.

### Organisatie ontwikkelingen

2022 was een jaar waarin veel organisatorische ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Zo is besloten om een deel van onze Hypotheken activiteiten uit te besteden, en is de strategie van Achmea op het gebied van Oudedagsvoorzieningen herijkt, waarbij er is gekozen om in 2023 te werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed, Pensioenen en Institutioneel Beleggen. Met deze wijziging kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten.

In dit kader treffen we voorbereidingen om Syntrus Achmea Real Estate & Finance te splitsen in de entiteiten Achmea Mortgages (Hypotheke) en Achmea Real Estate (Vastgoed). Achmea Mortgages vormt met Achmea Bank en Centraal Beheer het cluster Hypotheken & Financiële Diensten en Achmea Real Estate wordt een zelfstandig cluster. Beide ontwikkelingen zijn nog in volle gang en hebben impact op de gehele organisatie.

### Strategic Workforce Management

In 2022 is er een nieuw Strategic Workforce Management proces voor Achmea geïntroduceerd waarbij inzicht ontstaat over alle Achmea divisies heen wat de in, door en uitstroom is zodat in de krappe arbeidsmarkt optimaal gebruik gemaakt kan worden van ons personeel en waarbij het personeel wordt ondersteund door duurzame inzetbaarheid interventies op het gebied van o.a. opleiding en vitaliteit.

### Zo werken wij

Een groot deel van 2021 is er thuisgewerkt als gevolg van Corona. In maart van 2022 was het eindelijk mogelijk om weer terug te gaan naar kantoor. Aangezien het thuiswerken iedereen uiteindelijk goed was bevallen mede door de goede IT-ondersteuning bleek het in het begin toch een uitdaging, ondanks het verzoek aan iedere medewerker om tenminste 1 dag per week weer naar kantoor te komen, om het werk op kantoor weer op te starten. Leidinggevenden gingen in gesprek met medewerkers, daarnaast werden er inspiratiesessies en sociale activiteiten georganiseerd hetgeen heeft geresulteerd in een terugkeer van gemiddeld 1-2 dagen per week.



## Remuneratie

### Beloning van de statutaire directie en de raad van commissarissen van Syntrus Achmea

#### Sleutelposities: statutaire directie Syntrus Achmea

Syntrus Achmea is een zelfstandig bedrijfsonderdeel binnen Achmea. De statutaire directie van Syntrus Achmea draagt primair verantwoordelijkheid voor de eigen entiteit.

In deze paragraaf beschouwen we de statutaire directeuren van Syntrus Achmea die de kernmanagementtaken vervullen voor deze entiteit als degenen die de sleutelposities bekleden op grond van IAS 24.

De vennootschap had in 2022 vier statutaire directeuren, van wie Arthur van der Wal tot 1 oktober 2022.

#### Directiebeloning

De verschillende posities worden gewogen, waarbij wordt gelet op aspecten als omvang en aard van de verantwoordelijkheden, complexiteit

van de bestuurlijke context waarin men acteert en de benodigde kennis, ervaring en competenties.

Naast het vaste salaris maakt de variabele beloning deel uit van het reguliere beloningspakket van de directeuren. De raad van bestuur van Achmea besluit in het jaar volgend op de geleverde prestatie over de toekenning van de variabele beloning. Dat gebeurt zo nodig in afstemming met de Remuneratiecommissies van Syntrus Achmea en Achmea. Voor de borging van een beheerst beloningsbeleid wordt het beleid door de ARC van Syntrus Achmea vastgesteld voor inbreng in de Remuneratiecommissie van Syntrus Achmea. De toekenning van de variabele beloning heeft betrekking op prestaties in eerdere jaren. In geval van toekenning van een variabele beloning over het voorgaande prestatiejaar wordt de helft ervan uitgesteld voor vijf jaar.

Naast het salaris heeft de directie van Syntrus Achmea een pensioenregeling. Het gaat om de regeling die geldt voor het (cao-)personeel van Achmea Interne Diensten N.V. Deze pensioenregeling wordt uitgevoerd door Stichting Pensioenfonds Achmea.

Hieronder staat het overzicht van de reguliere beloning van de statutaire directie in 2022. Dit bevat op totaalniveau een vergelijking met 2021.

### Toelichting

#### Salaris

Het salaris is het vaste salaris op jaarbasis inclusief vakantiegeld en de vaste eindejaarsuitkering. Het salaris wordt in twaalf gelijke delen uitbetaald. Het salaris bevat waar aan de orde ook het voordeel voor privégebruik van de leaseauto. In 2022 was sprake van een algemene verhoging per 1 januari 2022 met 3% en daarnaast in voorkomende gevallen van een individuele salarisstap ('periodiek').

#### Variabele beloning

Op het moment van opmaak van deze jaarrekening is het besluit om over het prestatiejaar 2022 een variabele beloning aan de statutaire directie van Syntrus Achmea toe te kennen nog niet genomen. Over toekenning van variabele beloning 2022 wordt gepubliceerd in het Remuneratierapport van Achmea dat eind mei 2023 op [www.achmea.nl](http://www.achmea.nl) verschijnt.

#### REGULIERE BELONING STATUTAIRE DIRECTIE SYNTRUS ACHMEA: (IN € X 1.000)

	Jaar salaris	Toegekende variabele beloning (korte termijn personeels- beloning)	Toegekende variabele beloning (lange termijn personeels-beloning)	Pensioen tot € 114.866*	Bijdrage netto pensioen boven € 114.866	Loon toeslag pensioen boven € 114.866*	Totaal
Totaal 2022	980	n.n.b.	n.n.b.	151	110	80	1.321
Totaal 2021	981	46**	46**	188	110	145	1.516
	Gemiddeld aantal actieve statutair directeuren 2022: 4						
	Gemiddeld aantal actieve statutair directeuren 2021: 4						

\* toelichting is op de volgende pagina opgenomen

\*\* De na de vaststelling van de jaarrekening toegekende variabele beloning over prestatiejaar 2021. Deze is hierboven achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2021.

Na het vaststellen van de jaarrekening 2021 is over het prestatiejaar 2021, later in 2022 een variabele beloning toegekend aan de statutaire directeuren. Eventuele afwijkingen zijn verwerkt als onderdeel van de totale lasten in het boekjaar 2022.

### Pensioen

Voor de statutaire directie van Syntrus Achmea geldt de pensioenregeling die voor de overige medewerkers van Achmea van toepassing is. Dit is een CDC-gefinancierde pensioenregeling met middelloonambitie en een maximum premie van 40% van de pensioengrondslagsom (op basis van de gewijzigde cao 2021-2023), met onder meer de volgende kenmerken per eind 2022:

- Maximaal pensioengevend salaris € 114.866
- Opbouw 1,875% per jaar, indien de premie toereikend is (verwachte opbouw 2022 ca. 1,6%)
- Franchise € 15.289
- Pensioenleeftijd: eerste dag van de maand waarop de 68-jarige leeftijd wordt bereikt
- Nabestaandenpensioen
- Premievrije voortzetting van de pensioenopbouw bij gedeeltelijke of volledige arbeidsongeschiktheid
- Voorwaardelijke indexatie
- Eigen bijdrage standaard 3,25% van de pensioengrondslag.

Voor de pensioenopbouw boven de per 1 januari 2015 gestelde wettelijke fiscale grens van € 114.866 (2022), biedt Achmea aan medewerkers met een inkomen daarboven twee compensaties:

- Een bruto bijdrage aan het zogenoemde netto pensioen boven € 114.866, het netto deel van die bijdrage kan de directie besteden aan een netto pensioenverzekering;
- Een zogenoemde Loontoeslag Pensioen, een brutobedrag.

De tabel geeft inzicht in de omvang van de compensaties in het boekjaar 2022.

### Totale lasten

In 2022 is een totaalbedrag van € 1.413 duizend (in 2021: € 1.506 duizend) aan beloning aan de directie van Syntrus Achmea ten laste van het boekjaar gebracht. Dit totaalbedrag aan beloning voor de directie bestaat uit de volgende componenten: korte termijn personeelsbeloning (inclusief toegerekende variabele beloning over 2021 € 46 duizend) € 878 duizend (in 2021: € 1.023 duizend inclusief toegerekende variabele beloning over 2020), lange termijn personeelsbeloning € 46 duizend (in 2021 over 2020 € 41 duizend), pensioenlasten € 342 duizend (in 2021: € 442 duizend).

### ‘Claw back’

In 2022 hebben met betrekking tot de in 2022 actieve directie geen aanpassingen of terugvorderingen van beloningen uit eerdere jaren plaatsgevonden. Dit was evenmin het geval in 2021.

### Leningen

Leden van de statutaire directie van Syntrus Achmea hadden geen hypothecaire leningen uitstaan bij aan Achmea verbonden partijen.

### Beloning raad van commissarissen

Voor Syntrus Achmea is een afzonderlijke raad van commissarissen ingesteld. In 2022 ontvingen de commissarissen de volgende beloning (excl. Btw) voor hun activiteiten.

#### BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN (IN €):

	Vaste beloning
Totaal 2022*	116.000
Totaal 2021	116.000

\* Zie pagina 43 voor de samenstelling van de raad van commissarissen. Eén commissaris, Daphne de Kluis, is tevens lid van de raad van bestuur van Achmea B.V. Zij ontvangt geen afzonderlijke beloning voor haar commissariaat bij Syntrus Achmea.

## Toelichting beloning personeel op grond van de AIFMD-beloningsregels

Syntrus Achmea werkt op basis van een AIFMD-vergunning. Hieronder wordt het totale bedrag van de beloning gedurende het jaar vermeld, onderverdeeld in de vaste en variabele beloning die Syntrus Achmea aan haar personeel heeft betaald. Het betreft de totale beloning van iedereen die geheel of gedeeltelijk ten behoeve van Syntrus Achmea werkzaamheden verricht.

**AIFMD TABEL 1 - MEDEWERKERS TOTAAL** (IN € X 1.000)

	<b>Totale vaste beloning personeel Syntrus Achmea***</b>	<b>Totale variabele beloning personeel m.b.t. boekjaar Syntrus Achmea</b>	<b>Totale bedrag van de beloning personeel Syntrus Achmea</b>
2022	32.452	n.n.b.*	32.452
2021	32.458	1.705**	34.163

\* Nog niet bekend. Op het moment van tekenen van de jaarrekening was nog geen besluit genomen over de toekenning van de variabele beloning met betrekking tot 2022. Als besloten wordt tot een toekenning, zal dit worden gepubliceerd in het Remuneratierapport 2022 van Achmea dat eind mei 2023 op [www.achmea.nl](http://www.achmea.nl) verschijnt.

\*\* Dit betreft de toegekende variabele beloning over het prestatiejaar 2021. Deze is na de vaststelling van de jaarrekening 2021 achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2021. Zie ook het eind mei 2022 gepubliceerde Achmea Remuneratierapport 2021.

\*\*\* De totale vaste beloning is op een andere wijze berekend dan volgens de jaarrekening. De grondslag van deze berekening betreft de vaste beloning van de medewerkers die einde van het jaar in dienst zijn berekend over het gehele jaar.

## Identified Staff

Hieronder wordt het geaggregeerde bedrag van de beloning bij Syntrus Achmea vermeld van wie het handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt, de identified staff.

**AIFMD TABEL 2 - IDENTIFIED STAFF\*\*\*** (IN € X 1.000)

	<b>Totale Vaste Beloning - Identified staff Syntrus Achmea</b>	<b>Totale Variabele beloning m.b.t. boekjaar - Identified Staff Syntrus Achmea</b>	<b>Totale bedrag van de beloning - Identified Staff Syntrus Achmea</b>
2022	3.412	n.n.b.*	3.412
2021	3.741	279**	4.020

\* Nog niet bekend. Op het moment van tekenen van de jaarrekening was nog geen besluit genomen over de toekenning van variabele beloning met betrekking tot 2022 aan Identified Staff. Als besloten wordt tot een toekenning, zal dit worden gepubliceerd in het Remuneratierapport 2022 van Achmea dat eind mei 2023 op [www.achmea.nl](http://www.achmea.nl) verschijnt.

\*\* Dit betreft de toegekende variabele beloning over het prestatiejaar 2021 aan Identified Staff. Deze is na de vaststelling van de jaarrekening 2021 achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2021. Zie ook het eind mei 2022 gepubliceerde Achmea Remuneratierapport 2021.

\*\*\* In deze tabel zijn alle identified staff inclusief directie opgenomen.

Bij Syntrus Achmea waren in 2022 gemiddeld 438 interne medewerkers werkzaam (2021: 447 medewerkers), onder wie 21 medewerkers (waarvan 3,8 Fte directie) die behoren tot de Identified Staff (2021: 22 medewerkers).

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

### Onze ESG-strategie draagt bij aan onze merkbelofte 'Beleggen met Betekenis'

Beleggen met Betekenis doen we met oog voor mens, milieu en maatschappij, op basis van concrete doelstellingen. Investeren in duurzaam vastgoed en hypotheek is voor ons dé manier om op de lange termijn een stabiel financieel rendement en maatschappelijke impact voor onze opdrachtgevers te realiseren en risico's te minimaliseren. Een duurzaam beleggingsbeleid is een belangrijk onderdeel van ons ESG-beleid. Daarmee werken wij voor onze opdrachtgevers aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving.

Achmea maakt duurzame oplossingen bereikbaar voor iedereen. Daarmee neemt Achmea verantwoordelijkheid voor de wereld van morgen. Achmea investeert in een inclusieve samenleving waarin gezondheid, schone energie en natuur bereikbaar zijn voor iedereen. Samen met partners en andere stakeholders. Dat is 'Duurzaam Samen Leven' volgens Achmea.

Meer opdrachtgevers vragen ons om maatschappelijk verantwoord te investeren in vastgoed en hypotheek. Dat wordt ook verwacht door toezichthouders en deelnemers in pensioenfondsen. Daarmee wordt het eigenlijk een voorwaarde: alle investeringen moeten langs zogeheten ESG-doelstellingen worden gelegd. Syntrus Achmea is ondertekenaar van de Principles for Responsible Investment (PRI) van de Verenigde Naties.

# Onze ESG strategie



Investeren in de wereld van morgen



Relaties met stakeholders intensiveren



Optimale dienstverleningen en producten



Stimuleren van innovatie

## 1 Positieve impact op de samenleving

Klimaatverandering

Stadspartner initiatieven

Sociale Impact

Investeren in innovatie

## 2 Beste investment manager in Nederland

GRESB-performance

Klanttevredenheid

Financiële outperformance

Nieuwe beleggingsproducten

## 3 Beste werkgever

CO<sub>2</sub>-neutraal opereren

Medewerkersbetrokkenheid

Duurzaam kantoor

Training & ontwikkeling

## 4 Aantrekkelijk en duurzaam vastgoed

Energie-labels

Huurders-  
tevredenheid

Duurzame  
acquisities

Slimme  
woningen

## 5 Duurzame hypotheekverstrekker

Energie-  
besparende  
voorzieningen

Tevredenheid  
intermediairs

Actieve  
ondersteuning

Verduurzaming  
eigen woning

In 2019 heeft Syntrus Achmea een eigen ESG-strategie geformuleerd met twintig concrete doelstellingen voor de periode tot 2030. In 2022 is voor de tweede keer een ESG Update Report gepubliceerd dat rapporteert over de voortgang. De ESG Update Reports zijn te vinden op [syntrus.nl](https://www.syntrus.nl).

### Global Real Estate Sustainability Benchmark (Gresb)

In 2022 heeft Syntrus Achmea met zeven Nederlandse en twee Duitse fondsen en portefeuilles deelgenomen aan de internationale duurzaamheidsbenchmark Gresb. De gemiddelde overall score van Syntrus Achmea bleef met 89 punten stabiel ten opzichte van 2021. Dit is nog altijd een stuk hoger dan het gemiddelde van de gehele benchmark, dat licht steeg van 73 naar 74 punten. Alle Nederlandse fondsen en portefeuilles behaalden de hoogste rating van 5 sterren en de Duitse fondsen behaalden een rating van 4 sterren.

Het Achmea Dutch Health Care Property Fund was voor het tweede achtereenvolgende jaar het meest duurzame zorgvastgoedfonds ter wereld en mag zich 'Global Sector Leader' noemen.

### SFDR en Taxonomie

De Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) is onderdeel van het Actieplan voor Duurzame Financiering van de Europese Commissie. Het richt zich op duidelijkere informatieverstrekking over duurzaamheid van bijvoorbeeld beleggingsfondsen en mandaten.

De SFDR bestaat uit twee niveaus: Level 1 omvat principes voor transparantie over duurzaamheid. Deze verplichtingen zijn in 2021 door Syntrus Achmea geïmplementeerd. Aan Level 2 moet vanaf 1 januari 2023 worden voldaan. Hierin zijn de vereisten van Level 1 verder uitgewerkt. Voor de relevante fondsen en mandaten van Syntrus Achmea zijn de vereiste

templates opgesteld, is de vereiste informatie op de website geplaatst en zijn de overige vereiste rapportages voorbereid, zodat tijdig aan de regelgeving wordt voldaan. Ook is de verklaring over ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren uitgebreid. Deze verklaring is te vinden op de website van Syntrus Achmea.

In de informatie die onder SFDR is opgesteld, moet worden aangegeven welk deel van de fondsen en mandaten belegt in ecologisch duurzame activiteiten zoals gedefinieerd door de Taxonomie. Die bevat uitgebreide criteria op basis waarvan kan worden bepaald of wordt bijgedragen aan een van de zes milieudoelstellingen waarop de Taxonomie zich richt. Op dit moment geeft Syntrus Achmea hier nog geen commitment voor af, omdat nog niet geheel duidelijk is hoe deze wetgeving moet worden geïnterpreteerd.

### CO<sub>2</sub>-reductie

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland in 2050 95% lager zal zijn dan in 1990. Syntrus Achmea wil daarbij aansluiten en streeft naar een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Voor de vastgoedportefeuilles zijn CO<sub>2</sub>-reductieroutekaarten opgesteld die inzicht bieden in de mogelijkheden om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen.

De werkelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt gemonitord in het CO<sub>2</sub>-dashboard. In de door Syntrus Achmea beheerde woningportefeuilles was de CO<sub>2</sub>-uitstoot per vierkante meter in 2021 nagenoeg gelijk aan 2020. In de winkelportefeuille nam de CO<sub>2</sub>-uitstoot per vierkante meter in 2021 met maar liefst 46% af. Hierbij moet wel worden aangetekend dat over 2021 minder data is ontvangen van huurders en netbeheerders. In samenwerking met onder andere vastgoedbeheerders worden er acties opgezet om de gegevensdekking volgend jaar te verbeteren.

In de zorgvastgoedportefeuille is de uitstoot per vierkante meter in 2021 met 38% afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In deze portefeuille steeg de gegevensdekking van 46% naar 96%.

### Verduurzamingsprojecten

Verduurzaming van objecten vindt continu plaats en leidt tot een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot en een beter energielabel. In de woningportefeuille van een pensioenfonds zijn bijvoorbeeld bij 14 objecten verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd waardoor deze objecten energielabel A krijgen. Bij deze objecten zijn onder andere zonnepanelen geïnstalleerd, is isolatie verbeterd en zijn CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatieboxen geplaatst. In de beheerde winkelportefeuilles zijn 3 objecten in Amsterdam, Amersfoort en Haarlem gasloos gemaakt en zal bij 1 object in Utrecht, na isolatie van dak en vloer en installatie van ledverlichting, het energielabel naar verwachting van G naar A gaan.

Binnen de zorgvastgoedportefeuille is bij objecten in Amstelveen ledverlichting geïnstalleerd. Voor objecten in Witmarsum, Leeuwarden en Amsterdam is opdracht gegeven om in het eerste kwartaal van 2023 zonnepanelen te plaatsen.

**Achmea maakt duurzame oplossingen bereikbaar voor iedereen. Daarmee neemt Achmea verantwoordelijkheid voor de wereld van morgen.**

## Energielabels

Syntrus Achmea streeft ernaar dat in 2030 de gehele Nederlandse vastgoedportefeuille een energielabel A of hoger heeft. Eind 2022 had circa 74% (2021: 71%) van de door Syntrus Achmea beheerde vastgoedportefeuilles een energielabel van A of hoger, 11% (2021: 12%) een energielabel B, 14% (2021: 15%) een energielabel C en 1% (2021: 2%) energielabel D of lager.

## Klimaatadaptatie om de effecten van klimaatverandering te verkleinen

Verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Gebouwen kunnen nu al schade ondervinden door de gevolgen van klimaatverandering. Bijvoorbeeld door hittestress, extreme neerslag, droogte of overstromingen. In 2022 is de vastgoedportefeuille in samenwerking met Climate Adaptation Services (CAS) voor de derde keer op klimaat effecten beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat deze risico's op dit moment beperkte gevolgen hebben op de vastgoedportefeuille.

In deze analyse worden de klimaatrisico's beoordeeld op basis van de locatie van de gebouwen. Een volgende stap is om ook de gebouwkenmerken mee te nemen in de beoordeling. Hiervoor participeert Syntrus Achmea, samen met banken, kennisinstituten, adviseurs, overheden en andere beleggers, in een project van de Dutch Green Building Council (DGBC) om een framework for climate adaptive buildings te ontwikkelen. Deel 1 is in het najaar van 2022 opgeleverd: de methodiek om de klimaat effecten voor de omgeving van een gebouw te bepalen. Op basis van deze methodiek is de beoordeling van de vastgoedportefeuille van Syntrus Achmea in 2022 uitgevoerd. Deel 2 (het bepalen van de gebouw specifieke kwetsbaarheden) en deel 3 (het definiëren van gebieds- en gebouwmaatregelen) volgen in het voorjaar van 2023. Na oplevering van deel 2 en 3 zal Syntrus Achmea onderzoeken op welke wijze deze toepasbaar zijn voor de vastgoedportefeuille.

## Social Impact Monitor

Er is een toenemende behoefte aan het kwantificeerbaar en meetbaar maken van de sociale kant van vastgoedinvesteringen. Syntrus Achmea geeft hier op verschillende manieren invulling aan. Zo is samen met Springco Urban Analytics een Social Impact Monitor (SIM) ontwikkeld waarmee kan worden gerapporteerd over de KPI 'het verbeteren van de sociale impact (leefbaarheid) van beleggingen' uit de ESG-strategie. De SIM is opgebouwd uit een vijftal dimensies: bewoners, woning, binding, voorzieningen en omgeving. Om deze te kunnen kwantificeren zijn er voor elke dimensie een aantal indicatoren vastgesteld. De vijf grootste woningportefeuilles met in totaal 525 objecten zijn in 2022 aan de SIM gekoppeld. Voor ieder object uit deze portefeuilles is een eerste social impact score vastgesteld. Dit betekent dat Syntrus Achmea gericht aan de slag kan met het verbeteren van de sociale impact van een portefeuille of object. Door elk jaar de sociale impact te berekenen, kan de ontwikkeling van de score in de tijd worden gemonitord en waar nodig bijgesteld.

**“ Door elk jaar de sociale impact te berekenen, kan de ontwikkeling van de score in de tijd worden gemonitord en waar nodig bijgesteld. ”**

Syntrus Achmea richt zich binnen de S van ESG ook op het geluk en de gezondheid van bewoners door community vorming en sociale cohesie te stimuleren. Daarnaast is er aandacht voor toegang tot de woningmarkt voor de middeninkomens door betaalbare woningen aan te bieden en in grote steden bij verhuur voorrang te geven aan sleutelberoepen als onderwijzers, politieagenten en zorgpersoneel.

## ESG-hypotheke

De visie van Achmea is richtinggevend geweest voor de ESG-strategie van Achmea Hypotheken. Samen dragen wij bij aan de oplossing van grote maatschappelijke vraagstukken op het gebied van 'onbezorgd wonen en werken'.



## Klimaat

Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en stimuleren onze klanten om hun woning te verduurzamen. Wij willen de transitie naar klimaatneutraliteit bevorderen bij zowel onze bestaande klanten als nieuwe groene instroom bevorderen. Het eerste draagt meer bij aan de sociale en maatschappelijke kant, maar we kunnen ook niet zonder nieuwe groene instroom.

In 2022 hebben we veel voorbereidingen getroffen om klanten te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Een aantal voorbeelden:

- Op het gebied van het hypotheekproduct besloten we tot een korting voor energielabel A+ of hoger, introduceren we een ‘groen’ leningdeel met extra korting en willen we aantrekkelijker worden voor klanten die een nieuwbouwhuis kopen door de offertetermijn te verlengen tot 12 maanden. De verlengde offertemogelijkheid gaat in per 1 januari 2023 en de korting voor energielabel A+ en het ‘groen’ leningdeel worden beide geïmplementeerd in 2023.
- We hebben diverse klantgroepen geactiveerd en gewezen op de mogelijkheden om hun huis te verduurzamen. Zo kregen Attens-klanten met een laag energielabel een aanbod om hun huis te laten isoleren via Duurzaam Woongemak met 250 euro extra korting.
- Binnen ons dienstenplatform Duurzaam Woongemak werken wij samen met zorgvuldig geselecteerde leveranciers die naast het geven van advies, ook de verduurzaming kunnen realiseren.
- Wij vinden Duurzaam Advies belangrijk. We stimuleren adviseurs om verduurzaming aan te kaarten in hun adviesgesprek. We helpen hen daarbij met een nieuwe ‘groene’ pagina in het renteaanbod waar we de klant de voordelen van verduurzaming tonen en hem doorverwijzen naar de adviseur. Samen met de klant doet de adviseur in enkele minuten de online scan op Duurzaam Woongemak om te bepalen welke

verduurzamingsmaatregelen de klant kan nemen, wat dat ongeveer kost en hoeveel dat gaat besparen.

Wij zijn er als hypotheekbedrijf van overtuigd dat de optelsom van bovenstaande vier assen leidt tot een onderscheidende propositie. We bieden de klant en de adviseur op deze manier een complete oplossing én ultiem gemak. Onderzoek toont aan dat klanten dat willen. Nu ervaren ze nog te veel ‘dat ze door de bomen het bos niet meer zien’ als het gaat om verduurzaming van hun woning.

## Sociaal

Wij zetten ons in voor duurzaam woningbehoud van onze klanten, ook in financieel moeilijke tijden staan wij onze klanten bij.

In 2022 hebben we ook voorbereidingen getroffen om klanten verder te ondersteunen in financieel moeilijke tijden. Een aantal voorbeelden:

- Voor een deel van onze klanten kunnen er lastige tijden aanbreken nu de energieprijzen extreem stijgen en de inflatie toeslaat. Nederlanders zijn trouwe betalende waar het hun hypotheek betreft. Als klanten hun hypotheek niet meer betalen, is er echt iets aan de hand en zijn we soms al te laat om de klant te helpen. Daarom roepen we klanten op om zich bij ons te melden als er financiële problemen zijn. Hoe eerder een klant zich meldt, hoe beter wij hen kunnen helpen. Wij bieden een heel pakket aan maatwerkoplossingen: denk aan betaalpauzes, de inzet van budget- en jobcoaches en het herstructureren van de hypotheek voor het aflossen van andere leningen. Achmea Hypotheken denkt graag mee met de klant om samen tot een oplossing te komen.
- In de huidige markt kan het weer voorkomen: klanten met een woning waarvan de waarde lager is dan het bedrag dat zij aan hypotheek hebben. Dat betekent dat bij verkoop de woning niet voldoende oplevert

om de hypotheek af te lossen, met een restschuld tot gevolg. Vanuit onze wens klanten financieel bij te staan in moeilijke tijden en meer toekomstperspectief te bieden, introduceerden wij in 2022 onze nieuwe restschuldenregeling. Die regeling houdt in dat bij een restschuld de klant op basis van draagkracht betaalt gedurende vijf jaar. Zodra die periode verstreken is en de klant de betaalafspraken is nagekomen, scheldt Achmea Hypotheken het restant volledig kwijt. Met dit nieuwe restvorderingsbeleid willen wij de klant weer een schuldenvrij toekomstperspectief bieden.

## Onderscheidend op klimaat en sociaal, volgend op Governance

In de combinatie van ‘klimaat’ en ‘sociaal’ willen ook wij ons als Achmea Hypotheken onderscheiden op ESG-gebied. Governance raakt vooral aansturing en transparantie, daarin volgen we zoveel mogelijk de lijn van Achmea.

## Governance en risicomanagement

### Governance

#### Corporate Governance Code

Beursgenoteerde ondernemingen rapporteren jaarlijks of zij voldoen aan de eisen van de Nederlandse Corporate Governance Code op basis van 'comply or explain'. Hoewel Achmea en haar dochtervennootschappen niet beursgenoteerd zijn, volgt Achmea deze regels vrijwillig. De meeste principes zijn opgenomen in haar governance-structuur. Waar aan de orde, voldoet Achmea grotendeels aan de principes en best practices van de Code. Voor verdere details over de Corporate Governance en de naleving van de Corporate Governance Code verwijzen wij naar het Achmea Jaarverslag zoals dat gepubliceerd wordt op [www.achmea.nl](http://www.achmea.nl).

#### De statutaire directie

Per 31 december 2022 telt de statutaire directie drie leden en bestaat uit Mascha Hendrickx (waarnemend Directievoorzitter per 1 oktober en directeur Financiën), Bruno Oudega (directeur Hypotheken) en Boris van der Gijp (directeur Vastgoed). Arthur van der Wal is per 1 oktober benoemd tot divisievoorzitter Pensioenen (binnen Achmea).

#### Raad van commissarissen

De raad van commissarissen telt momenteel vier leden en is samengesteld op basis van een evenwichtige diversiteit in professionele achtergronden en competenties. De raad bestaat uit Hans Sniijders (voorzitter), Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis. In hoofdstuk 8 van dit verslag worden de samenstelling en commissies van de raad van commissarissen beschreven.

#### Audit & Risk Commissie

De primaire taak van het audit & risk commissie is het toezicht houden op de financiële verslaggeving, de interne controle en het risicobeheer, inclusief de rapportering over deze onderwerpen. De directie van Syntrus Achmea legt elk kwartaal verantwoording af over risk- en compliance-gerelateerde onderwerpen. Het audit & risk commissie heeft in 2022 6 keer vergaderd, waarbij naast wisselende onderwerpen een aantal vaste onderwerpen op de agenda staat. Periodiek heeft het audit & risk commissie overleg met o.a. de externe accountant.

#### Klantenraad

De klantenraad bestaat uit vertegenwoordigers van discretionaire klanten van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. De belangrijkste taak is het gevraagd en ongevraagd adviseren over besluiten op het gebied van overnames en/of reorganisaties.

#### De beheerder

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is beheerder van vastgoed- en hypotheekportefeuilles via fondsen of discretionaire beleggingen. De besluitvorming door de beheerder is vormgegeven door naast de directie ook aan het senior management, op basis van hun positie en rol, gedelegeerde bevoegdheden toe te kennen.

#### De bewaarder

BNP Paribas is de bewaarder van de door Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. beheerde Alternative Investment Funds (AIF's). De bewaarder heeft de volgende drie kernactiviteiten:

- Safekeeping
- Cash flow monitoring
- Oversight Duties inclusief Investment Compliance

### Relevante organen van de beleggingsfondsen van Syntrus Achmea

#### Vergaderingen van participanten

De participanten zijn verenigd in de Vergaderingen van Participanten, die minimaal één keer per jaar worden gehouden, met inachtneming van de fondsvoorwaarden. De participanten geven goedkeuring aan wijzigingen van de fondsvoorwaarden, wijzigingen in portefeuilleplannen en benoemingen van leden van de raad van toezicht of advisory board. Ook keuren zij de jaarrekeningen van de beleggingsfondsen goed en verlenen zij decharge aan de beheerder en de bewaarder.

#### Advisory Board vastgoedfondsen

Adviesaanvragen voor acquisities/disposities, strategie en het portefeuilleplan vinden plaats in de vergaderingen van de Advisory Board van elk fonds. In de Advisory Boards hebben vertegenwoordigers van de participanten en externe leden zitting. De vergaderingen van de Advisory Boards van de vastgoedfondsen worden standaard bijgewoond door de Director Investment Management.

#### Raad van toezicht hypotheekfondsen

De primaire taak van de raad van toezicht is het toezicht op de bedrijfsvoering binnen de fondsen en de rapportage hierover. De raad van toezicht vergadert minimaal vier keer per jaar en doet in de vergadering van participanten verslag van de vervulling van hun taken en de speerpunten die in het afgelopen jaar specifieke aandacht hebben gehad. In 2022 zijn de Risk & Compliance onderwerpen die voorheen in het Audit Committee fondsen werden behandeld toegevoegd aan de raad van toezicht hypotheekfondsen.

### Audit Committee fondsen

Het audit committee fondsen houdt toezicht op overkoepelende thema's met betrekking tot de fondsen over onderwerpen zoals toepasselijke toezichtregelgeving op Syntrus Achmea (relevant voor de fondsen), fiscale behandeling van de fondsen en Risk & Compliance Control Framework van Syntrus Achmea. Het audit committee heeft in 2022 twee keer vergaderd en heeft hierover verslag uitgebracht aan de Advisory Boards van de vastgoedfondsen, de Raad van Toezicht van de hypotheekfondsen en de participanten.

In 2022 is de vorm van de Audit Committee opnieuw beoordeeld, mede in relatie tot de andere toezichthoudende organen binnen Syntrus Achmea. De Advisory Board Vastgoedfondsen is in oktober 2022 akkoord gegaan met de ontbinding van de Audit Committee Vastgoedfondsen per 31 december 2022, omdat de taken van de Audit Committee ook worden uitgevoerd door andere (toezichthoudende) organen binnen Syntrus Achmea. Eerder in 2022 was reeds besloten om de Risk & Compliance onderwerpen uit de Audit Committee toe te voegen aan de raad van toezicht voor de hypotheekfondsen.



## Risicomanagement

### Risico raamwerk

Syntrus Achmea heeft een raamwerk ingericht voor het beheersen van risico's om de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten te kunnen waarborgen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het COSO Enterprise Risk Management Framework zoals hiernaast weergegeven.

Het risicomanagementsysteem wordt jaarlijks geëvalueerd aan de hand van interne en externe ontwikkelingen.

### Enterprise risk management



#### Governance & Culture

1. Exercises Board Risk Oversight
2. Establishes Operating Structures
3. Defines Desired Culture
4. Demonstrates Commitment to Core Values
5. Attracts, Develops, and Retains Capable Individuals



#### Strategy & Objective-Setting

6. Analyzes Business Context
7. Defines Risk Appetite
8. Evaluates Alternative Strategies
9. Formulates Business Objectives



#### Performance

10. Identifies Risk
11. Assesses Severity of Risk
12. Prioritizes Risks
13. Implements Risk Responses
14. Develops Portfolio View



#### Review & Revision

15. Assesses Substantial Change
16. Reviews Risk and Performance
17. Pursues Improvement in Enterprise Risk Management



#### Information, Communication, & Reporting

18. Leverages Information and Technology
19. Communicates Risk Information
20. Reports on Risk, Culture, and Performance

Met de organisatie-inrichting en -cultuur wordt de toon en koers van de organisatie mogelijk gemaakt. De verantwoordelijkheden worden belegd en het toezicht ingericht waarmee het risicomanagement kan plaatsvinden. De cultuur van de organisatie heeft betrekking op de normen en waarden waarvoor de organisatie staat. Syntrus Achmea hanteert het 'Three Lines of Defence' model.

### Lijnmanagement

De eerste lijn is primair verantwoordelijk voor de risicobeheersing binnen de processen die tot haar verantwoordelijkheid behoren en hiermee het op juiste, volledige en tijdige wijze verrichten van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat het management van de eerste lijn bij de dagelijkse besluitvorming en de uitvoering verantwoordelijk is voor de vaststelling of er voldoende waarborgen bestaan om binnen de kaders van de risicobereidheid te blijven.

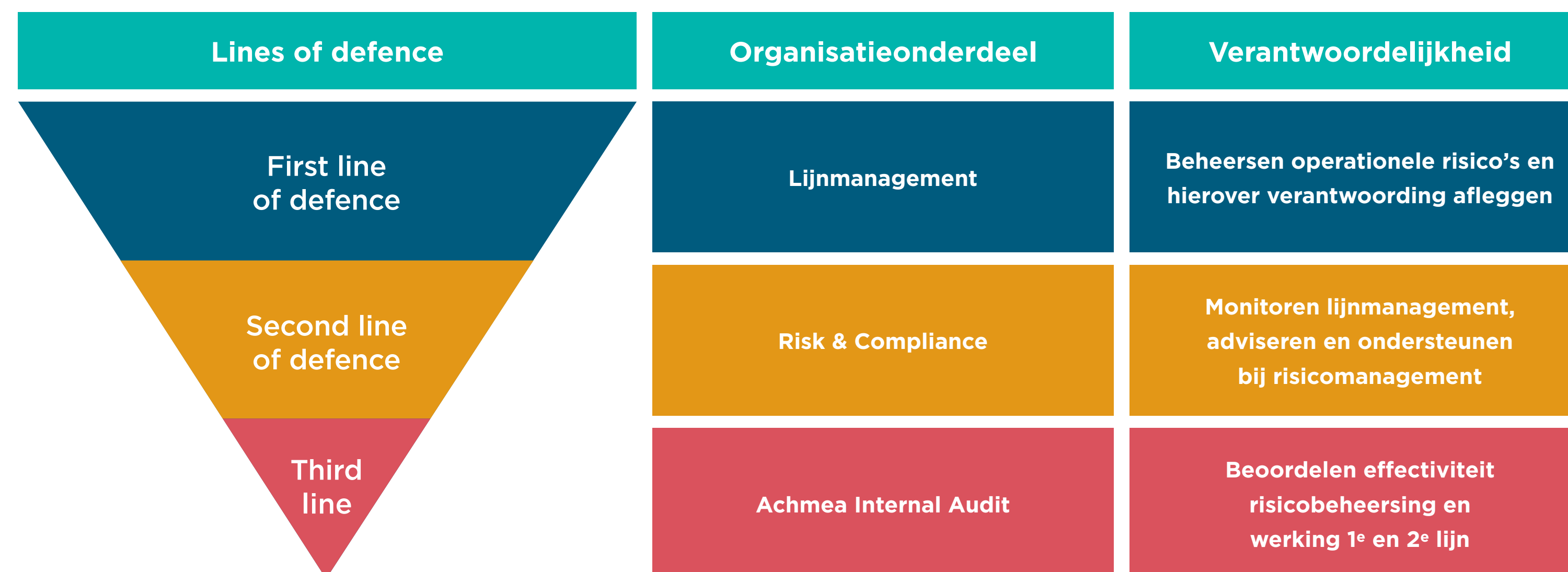
### Risk & Compliance

De functies Riskmanagement en Compliance vormen de onafhankelijke tweede lijn en zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de interne beleidskaders voor de beheersing van risico's en de continue monitoring van de naleving daarvan. De afdeling Risk Management & Compliance is centraal ingericht en heeft directe rapportagelijnen naar de directie en het Audit & Risk commissie van Syntrus Achmea. Daarnaast bestaat een rapportagelijijn naar Achmea Risk Management en Achmea Compliance.

### Achmea Internal Audit

Vanuit een onafhankelijke positie beoordeelt de derde lijn periodiek de effectiviteit van de beheersmaatregelen die door de eerste en de tweede lijn zijn getroffen. Achmea Internal Audit rapporteert aan de directie van Syntrus Achmea, het Audit & Risk commissie van Syntrus Achmea,

### THREE LINES OF DEFENCE



de raad van bestuur van Achmea B.V. en het Audit & Risk Committee van Achmea B.V.

### Risicobereidheid

De risicobereidheid geeft de houding aan van Syntrus Achmea ten opzichte van het nemen van risico's. De risicobereidheid bestaat uit een aantal uitgangspunten als onderdeel van de risicostrategie en een verdieping in kwalitatieve statements met bijbehorende Key Risico Indicatoren (KRI's) waarmee wordt bewaakt of het risicoprofiel binnen de grenzen van de risicobereidheid blijft. Syntrus Achmea evalueert en herijkt haar risk

appetite, in afstemming met de risk appetite van aandeelhouder Achmea B.V., minimaal jaarlijks.

Ten behoeve van de beheersing van de risico's worden risk assessments periodiek uitgevoerd en zijn key controls ingericht op key risks die ieder kwartaal worden getoetst in het control framework door het lijnmanagement. De tweede lijn monitort de beheersing en rapporteert hierover. Overall heeft Syntrus Achmea een lage risicobereidheid.

**Interne cultuur**

De cultuur van Syntrus Achmea is verbonden met die van Achmea. Het coöperatief gedachtengoed dat de basis is voor Duurzaam Samen Leven volgens Achmea, is ook voor Syntrus Achmea een belangrijke leidraad bij het dagelijks handelen. Zo creëren we duurzame waarde voor onze klanten, onze medewerkers, ons bedrijf én de samenleving. De cultuur omvat onder meer de risicohouding en de wijze waarop de organisatie invulling aan deze houding geeft. We werken vanuit één Achmea, vanuit gezamenlijke BEATS-waarden.

- Bevlogen, omdat je met positieve energie verder komt
- Eigentijds, omdat we alleen zo relevant zullen blijven
- Ambitieuw, omdat we alleen genoeg kunnen nemen met het ultieme resultaat
- Trots, omdat dit een bron is voor nog meer goede initiatieven
- Slagvaardig, omdat we gewoonweg geen tijd te verliezen hebben

Door de Algemene Gedragscode Achmea weet iedere medewerker wat er in de dagelijkse werkzaamheden wordt verwacht en waarop hij of zij kan worden aangesproken. Daarin komen onder andere de volgende aspecten aan bod:

- Omgaan met elkaar
- Omgaan met bedrijfs- en informatiemiddelen
- Vertrouwd samenwerken
- Omgaan met belangenverstremming
- Omgaan met incidenten
- Omgaan met klachten

Medewerkers worden voorafgaand en tussentijds gescreend op integriteit (PES en IES). Hiermee wil Syntrus Achmea het risico mitigeren om medewerkers in dienst te hebben met een integriteitsrisico.

Binnen Syntrus Achmea heeft iedere medewerker de Achmea-Eed of Belofte afgelegd. Voor nieuwe medewerkers worden onboarding sessies georganiseerd waarbij de medewerkers mee worden genomen in de normen en waarden van Syntrus Achmea en haar klanten. Persoonlijke ontwikkeling wordt gestimuleerd. Niet alleen vanuit opleiding ('all you can learn concept' en afhankelijk van de functie verplichte opleidingen), maar ook vanuit programma's zoals 'Mijn TOP' (Talent, Ontwikkelen, Presteren) waarbij de ontwikkeling van de medewerker centraal staat en deze zelf de regie heeft. Om het besef rond integriteit te vergroten, worden periodiek bewustwordingssessies gehouden. Voor de beperking van risico's is ondersteuning en voorbeeldgedrag door de directie en management ('tone at the top') van groot belang. Dit wordt door de directie en het management onderkend en het belang van integriteit binnen de organisatie wordt actief binnen de organisatie uitgedragen. Samen met 1e lijn zijn vanuit de 2e lijn '3 lines of defence' sessies geïnitieerd waarbij de risicohouding en rollen actief zijn doorleefd in 2022.

## Risicobeschrijving

Syntrus Achmea verdeelt haar risico's in drie categorieën (financiële risico's, niet-financiële risico's (inclusief strategische risico's) en risico's uit hoofde van wet- en regelgeving). In deze paragraaf worden de belangrijkste risico's beschreven en de beheersing omtrent deze risico's toegelicht. In de jaarrekening zijn deze risico's nadere toegelicht onder '20 Financieel risicobeheer en financiële instrumenten'.

### Financiële risico's

#### Rendement- en resultaatrisico

Syntrus Achmea streeft ernaar om bestendig winstgevend te zijn en een voldoende gemiddeld jaarlijks rendement op de middellange termijn (drie tot vijf jaar) te genereren. Zonder voldoende resultaat en rendement komt de continuïteit op (middel)lange termijn onder druk. Door middel van continue monitoring en periodieke rapportage daarover wordt dit risico verkleind.

#### Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Syntrus Achmea moeilijkheden zal ondervinden om te voldoen aan haar financiële verplichtingen. Het liquiditeitsrisico wordt gemonitord door het maandelijks opstellen en toetsen van een 12-maands rolling forecast liquiditeitsprognose waarbij de ICLAAP liquiditeitseis van € 19,8 miljoen als absolute ondergrens wordt gehanteerd.

#### Krediet- en tegenpartijrisico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor Syntrus Achmea als een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en komt hoofdzakelijk voort uit de vorderingen van Syntrus Achmea op opdrachtgevers en banken.

Syntrus Achmea loopt kredietrisico over de liquide middelen en ingeboekte vorderingen.

Het risico voor liquide middelen wordt verkleind doordat:

- De liquide middelen zijn gespreid over twee banken
- Enkel gebruik wordt gemaakt van zogenoemde systeembanken
- Enkel gebruik wordt gemaakt van banken met minimaal een Investment Grade Credit Rating.

Het kredietrisico op ingeboekte vorderingen wordt beheerst door te werken in opdracht van partijen die vooraf op kredietwaardigheid worden getoetst.

#### Marktrisico

Syntrus Achmea loopt indirect marktrisico doordat de inkomsten zijn gebaseerd op de belegde vermogens van de opdrachtgevers. Daarnaast loopt Syntrus Achmea het risico dat opdrachtgevers hun opdracht tot vermogensbeheer beëindigen of dat markomstandigheden het beleggen in hypotheek of vastgoed of het ontwikkelen van vastgoed negatief beïnvloeden.

Syntrus Achmea verkleint het marktrisico door continu activiteiten te ontplooiën om nieuwe producten te ontwikkelen, nieuwe opdrachtgevers te verwerven en de tevredenheid van bestaande opdrachtgevers periodiek te toetsen.

#### (i) Valutarisico

Syntrus Achmea staat slechts zeer beperkt bloot aan het valutarisico. Dit beperkte risico wordt niet afgedekt. Zij loopt dit risico over debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta. De belangrijkste geldstroom waarbij dit risico zich voordoet, is de beheervergoeding van de AREA Funds North America en Asia, die worden gefactureerd in USD. Deze fondsen worden echter afgebouwd en de betreffende stromen zijn niet materieel van omvang.

#### (ii) Renterisico

Syntrus Achmea loopt renterisico voor bankrekeningen die aangehouden worden bij Rabobank en ING-bank. Dit beperkte risico wordt niet afgedekt.

#### Solvabiliteitsrisico en Kapitaalmanagement

Het solvabiliteitsrisico betreft het risico dat het eigen vermogen van Syntrus Achmea onvoldoende is om op de korte en lange termijn aan de wettelijke verplichtingen te voldoen. Syntrus Achmea is hierbij onderworpen aan prudentiële kapitaalvereisten op grond van de Wet op het Financieel Toezicht ('Wft'). In dat kader moet Syntrus Achmea voldoen aan de Investment Firms Regulation (IFR) en de Investment Firms Directive (IFD), de Internal Capital (and Liquidity) Adequacy Assessment Process (ICLAAP) en de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD).

De ICLAAP-rapportage geeft inzicht in en een beoordeling van de ontwikkeling van het risicoprofiel, solvabiliteit en liquiditeit in de planperiode, zowel onder normale als onder stressomstandigheden. Deze rapportage is jaarlijks beschikbaar voor de externe toezichthouder. Door middel van onder andere stressscenario's wordt daarbij onderzocht of het berekende kapitaal voldoende is om uitzonderlijke, maar plausibele gebeurtenissen en risico's op te vangen. Syntrus Achmea houdt rekening met het Achmea-kapitaalbeleid (Capital Adequacy Policy) waarin staat dat

onder toezicht staande ondernemingen zelfstandig verantwoordelijk zijn voor het voldoen aan de minimale kapitaalsvereisten.

## Niet-financiële risico's

### Operationeel risico

Dit betreft het risico op financiële schade als gevolg van interne fraude, externe fraude, uitvoering van processen, uitbesteding, product & gedragsregels, bedrijfsonderbrekingen, schade aan fysieke bedrijfsmiddelen of personeelsbeleid en veiligheid. Voor Syntrus Achmea als beheerder vormt het operationeel risico het belangrijkste risico. Om dit risico te verkleinen streeft de organisatie er voortdurend naar de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en daarmee de kans op operationele fouten te verkleinen. Syntrus Achmea heeft daarom, in overeenstemming met het Achmea-beleid, een systeem van beheersing ingericht: periodiek uitvoeren van risk assessments, een integraal control framework, waarin voor alle thema's met betrekking tot operationele risico's key risks en key controls zijn opgenomen. Jaarlijks wordt de effectiviteit van de beheersing door de externe accountant getoetst door middel van de ISAE 3402-type 2-certificering. Daarnaast is een organisatie breed systematisch issue- en incidentenmanagementproces ingericht.

### Concentratierisico

Het risico dat een groot deel van de portefeuille is geconcentreerd in enkele producten en klanten. Om dit risico te beperken streeft Syntrus Achmea een verbreding van het aantal type producten en klanten na.

### Strategisch risico

Strategische risico's zijn risico's die de doelstellingen van de organisatie in gevaar kunnen brengen. Door middel van een strategisch Risk Self Assessment worden de risico's inzichtelijk gemaakt. Als uit de inventarisatie blijkt dat de risico's onvoldoende worden beheerst zullen aanvullende maatregelen aan het control framework worden toegevoegd en worden geïmplementeerd.

### Klimaatrisico

Klimaatrisico betreft het risico dat personen, bedrijven en de samenleving lopen als gevolg van klimaatverandering en de daaraan gerelateerde noodzakelijke overgang naar een klimaat neutrale economie. De klimaatrisico's kunnen directe effecten hebben op onze vastgoed en hypotheek beleggingen, resulterend in rendement risico's.

Wij investeren in de wereld van morgen door middel van het minimaliseren van de impact van de gebouwde omgeving op klimaatverandering.

Op de VN-klimaatop in Glasgow (COP26, november 2021) bereikten 197 landen een akkoord waarin zij afspraken om al het mogelijke te doen om de wereldwijde temperatuurstijging te beperken tot maximaal 1,5 graad Celsius. Dat is nodig om te voorkomen dat we te maken krijgen met onbeheersbare risico's. Bijdragen aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige samenleving betekent ook dat wij onze verantwoordelijkheid willen nemen om de wereldklimaatdoelen te realiseren. In onze eigen bedrijfsvoering streven we naar klimaatneutraliteit in 2050.

## Wettelijke bepalingen

### Wet- en regelgeving

Het compliancebeleid van Syntrus Achmea beschrijft de wijze waarop het compliancerisico wordt beheerst. Aanvullend beleid en regelingen zijn beschikbaar voor specifieke compliance-onderdelen zoals het integriteit- en fraudebeleid, Customer Due Diligence-beleid, het privacybeleid, het mededingingsbeleid en de insidersregeling.

Om dit risico te verkleinen streeft Syntrus Achmea er voortdurend naar de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en daarmee de kans op het niet compliant zijn aan wet- en regelgeving te verkleinen. Syntrus Achmea bewaakt de naleving van wet- en regelgeving door middel van een integraal control framework. Op kwartaalbasis wordt de effectiviteit hiervan door de tweede lijn gemonitord.

De Commissie Wet- en regelgeving identificeert en monitort nieuwe en gewijzigde wetgeving gedurende het jaar en stelt vast wat de impact daarvan is op de organisatie. Wanneer er sprake is van verstrekkingen gevolgen voor Syntrus Achmea dan adviseert de commissie de directie van Syntrus Achmea om een uitgebreid implementatieproject te starten. Riskmanagement & Compliance bewaakt de implementatie van wet- en regelgeving.

In de Algemene Gedragscode Achmea (AGA) zijn de kernwaarden, kernkwaliteiten en gedragsregels van Achmea opgenomen. Het integriteit- en fraudebeleid beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de integriteitsrisico's in de bedrijfsvoering als corruptie, geschenken, nevenfuncties, contractering van derde partijen en de uitvoering van de Systematische Integriteits Risico Analyse (Sira). De Ethiekcommissie van Syntrus Achmea bespreekt dilemma's en adviseert de organisatie.



**Adequate kapitaalbuffers**

In het kader van de op 19 oktober 2021 in werking getreden IFR/IFD, ICLAAP en AIFMD moet Syntrus Achmea voldoen aan de kapitaal- en liquiditeitsvereisten die de toezichthouders stellen. Jaarlijks wordt een ICLAAP-rapport opgesteld, waaruit blijkt of Syntrus Achmea over voldoende kapitaal en liquiditeit beschikt om de risico's te kunnen dragen die de dienstverlening met zich meebrengt. Syntrus Achmea voldoet in het kader van IFR/IFD, ICLAAP en AIFMD aan de vereisten inzake kapitaal- en liquiditeitsbuffers.

**MiFID II**

MiFID II, de herziene Markets in Financial Instruments Directive, is specifiek gericht op het reguleren van markten in financiële instrumenten als participaties in collectieve beleggingsfondsen en daaraan gerelateerde dienstverlening. Syntrus Achmea heeft een AIFMD-vergunning op basis waarvan vastgoed voor beleggingsinstellingen mag worden beheerd, waaronder begrepen fund-of-funds-structuren en fondsen die beleggen in hypotheek. Daarnaast heeft Syntrus Achmea een vergunning op basis van de Wft en heeft toestemming tot het verlenen van de beleggingsdiensten vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers. Daartoe voldoet Syntrus Achmea aan een aantal eisen van MiFID II die vooral zijn gericht op beleggersbescherming.

**Systematische Integriteitsrisicoanalyse (Sira)**

Op grond van artikel 10 Besluit prudentiële regels Wft, dienen onder andere verzekeraars en pensioenfondsen zorg te dragen voor een Sira. Syntrus Achmea voert deze analyse jaarlijks uit. Als hieruit blijkt dat restrisico's onvoldoende worden verkleind, worden aanvullende beheersmaatregelen genomen. Daarnaast sluit de Sira aan op het control framework, waarbij zo nodig key risks en key controls worden aangescherpt.

## Overig

### Customer Due Diligence

Het is voor Syntrus Achmea als vermogensbeheerder belangrijk om een goed inzicht te hebben in de relaties waarmee zaken wordt gedaan en daarmee invulling te geven aan een breder maatschappelijk belang, namelijk witwassen en financiering van terrorisme voorkomen.

In 2020 is het programma voor Customer Due Diligence (CDD) gestart om te borgen dat Syntrus Achmea compliant is aan de CDD wet- en regelgeving. In 2021 heeft dit geresulteerd in een herijkt CDD-beleid. In 2022 is het programma verder voortgezet gericht op o.a. de verdere inrichting van de CDD-applicatie waarmee de CDD-activiteiten worden uitgevoerd en gedocumenteerd,

Het compliant zijn wordt door Syntrus Achmea getoetst aan de hand van het CDD Control Framework. In dit Framework zijn binnen het thema 'Ken uw Cliënt' key controls gedefinieerd op basis waarvan wordt getoetst of Syntrus Achmea haar interne beheersing voor het voldoen aan de CDD wet- en regelgeving op orde heeft.

Om CDD-risico's te beheersen, is het noodzakelijk om de relatie te blijven volgen zolang de relatie of samenwerking voortduurt. In dat kader worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Uitvoeren van een relatieonderzoek voor aanvang van de dienstverlening.
- Uitvoeren van transactiemonitoring op (inkomende) betalingen.
- Uitvoeren van een Pep- en Sanctielijst screening van (bestaande) relaties.
- Uitvoeren van een periodieke en 'Event Driven' review van de bestaande relaties.

In 2022 zijn in de aantoonbare beheersing verbeteringen doorgevoerd. De nog aanwezige aandachtspunten en verbeteringen worden in 2023 afgerond.

In 2022 is de AFM een onderzoek gestart bij Syntrus Achmea in het kader van de wet voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) met het doel inzicht te krijgen in de melding van de ongebruikelijke transacties die Syntrus Achmea deed bij de Financial Intelligence Unit (FIU) in 2018 tot en met 2022. De gevraagde informatie is eind 2022 opgeleverd. Begin 2023 heeft de AFM aan Syntrus Achmea aanvullende informatie gevraagd, die inzicht geven in de uitgevoerde procedures van Syntrus Achmea ten aanzien van het monitoren van transacties en het meldproces ten aanzien van ongebruikelijke transacties. Het onderzoek door de AFM is nog niet afgerond. De AFM heeft een aantal verbeterpunten geconstateerd, die kunnen resulteren in een handhavingsmaatregel.

### Privacy

Binnen Syntrus Achmea worden dagelijks persoonsgegevens verwerkt. Hierbij kan gedacht worden aan het sluiten van hypotheek, het voeren van een verhuuradministratie, het verzenden van mailings aan (potentiële) klanten en het uitbrengen van offertes. Om de privacy van al deze betrokkenen te beschermen geschiedt de verwerking van persoonsgegevens zorgvuldig met inachtneming van de wet- en regelgeving op het gebied van de bescherming van persoonsgegevens. Ter verbetering van de aantoonbare beheersing is in 2021 het privacy project gestart.

Het compliant zijn wordt door Syntrus Achmea getoetst aan de hand van het Privacy Control Framework en de daarin gedefinieerde key controls. In 2022 zijn in de aantoonbare beheersing verbeteringen doorgevoerd. De nog aanwezige aandachtspunten en verbeteringen worden in 2023 afgerond.

### ISAE 3402

Jaarlijks wordt door Risk Management & Compliance beoordeeld of de ISAE-controlematrix nog voldoende aansluit op de activiteiten van Syntrus Achmea en de wensen van opdrachtgevers. Over 2022 zijn door de onafhankelijke externe accountant 'schone' assurancerapporten bij de ISAE 3402- Type II-rapporten afgegeven, waarin de opzet, bestaan en effectieve werking van de beheersmaatregelen voor de processen die aan Syntrus Achmea zijn uitbesteed, zijn getoetst.



# DIRECTIEVERSLAG VOORUITZICHTEN

## Vooruitzichten 2023

### Inleiding

Syntrus Achmea is binnen Nederland met een breed palet aan producten een vooraanstaand vermogensbeheerder in vastgoed en hypotheek. De directie wil in 2023 haar positie in vastgoed- en hypotheekbeleggingen verder uitbouwen. Zoals in het voorwoord reeds kort toegelicht, op een andere manier. Passend bij de strategie van Achmea 'de Kracht van Samen' en in lijn met de purpose 'Duurzaam Samen Leven', heeft Achmea gekeken naar mogelijkheden om de commerciële slagkracht van de verschillende bedrijfsonderdelen te verzilveren. Om die reden is onder de naam 1ODV gewerkt aan de herijking van de ODV-strategie. Het huidige bedrijf Syntrus Achmea zal in 2023 worden gesplitst waardoor Vastgoed als zelfstandig bedrijfsonderdeel verder zal gaan onder de naam Achmea Real Estate en Hypotheken samen met Achmea Bank het nieuwe bedrijfsonderdeel Hypotheken en Financiële Diensten zal vormen. Zo moeten onder andere de executiekracht, commerciële slagkracht, synergie en samenwerking binnen de ODV-keten worden vergroot en versneld, waardoor zowel voor Hypotheken als voor Vastgoed een sterkere groei wordt verwacht dan in de huidige structuur kan worden gerealiseerd.

### Algemene ontwikkelingen

De macro-economische en politieke onzekerheden zijn aanzienlijk. De naweeën van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne zorgen voor hoge inflatie en hogere rentes. De economische groeiverwachtingen lopen

terug en de koopkracht staat onder druk. De economische groei wordt vooral beperkt door hoge energieprijzen. De werkloosheid blijft laag en hoewel het minimumloon stijgt en de verhoging van lonen een belangrijk agendapunt is voor de vakbonden, is de verwachting dat de loonstijgingen gemiddeld achterblijven bij de inflatie. Doordat de prijzen harder stijgen dan het inkomen is er sprake van koopkrachtverlies, die maar deels en voor beperkte doelgroepen door overheidsmaatregelen wordt gecompenseerd. In de tussentijd wordt gewerkt aan het aanvullen van de gasvoorraad en worden mogelijkheden gezocht om energie te besparen en voor huishoudens betaalbaar te houden. Maatregelen worden pas verwacht in 2023, zodat het koopkrachtherstel op zich laat wachten. Er wordt een structurele oplossing gezocht om minder afhankelijk te zijn van Russisch gas, waarin verduurzaming van vastgoed een belangrijke rol speelt.

### De opdrachtgever centraal in bedrijfsvoering

De opdrachtgever staat centraal en is in verschillende gremia vertegenwoordigd: de raad van toezicht, de klantenraad, de Advisory Boards en via de communicatie in de een-op-een-klantrelaties. Om de wensen van onze opdrachtgevers nog beter te vertalen in de samenstelling en de performance van de portefeuilles is het werken in multidisciplinaire klantteams een voorwaarde om toegevoegde waarde te bieden. De verbeteringen in rendement, zowel maatschappelijk als financieel, dragen bij aan de verdere versterking van de relaties met onze opdrachtgevers en leiden tot een toename van de klanttevredenheid. Het klanttevredenheidsonderzoek 2022 heeft laten zien dat we met een rapportcijfer van 8,0 (2021: 7,8) een goede

basis hebben bereikt, maar ook dat er volop ruimte is voor verbetering in de komende jaren. Wij blijven investeren in onderzoek en ontwikkeling om onze producten blijvend klantrelevant te houden.

### ESG

Beleggingen worden tegenwoordig altijd aan ESG-criteria getoetst, waarbij naast financieel rendement ook een maatschappelijke impact wordt behaald. Het inzichtelijk maken van de impact van vastgoedinvesteringen en investeringen in hypotheek wordt de komende jaren nóg belangrijker. Door de veranderende wet- en regelgeving zullen institutionele beleggers meer over ESG moeten rapporteren en de transparantie verbeteren. Met deze veranderingen en aanvullende rapportage-eisen stimuleert de Europese Unie beleggers hun beleggingsportefeuilles sneller te verduurzamen.

### Hypotheek

De economische onzekerheden, zoals de gestegen energiekosten en hoge inflatie, hebben gevolgen voor het bestedingsniveau van woningkopers en de gestegen rente heeft voor een einde aan de jarenlange prijsstijging van woningen gezorgd. Een daling van woningprijzen is inmiddels ingezet. Door de duurdere langere rentes hebben 10-jaarshypotheek aan belang gewonnen ten opzichte van langere rentevaste periodes. De betalingsachterstanden zijn nog steeds, ondanks een stijging van de rente, in historisch perspectief laag. Tot nu toe blijven kredietverliezen beperkt. Door de onzekere economische ontwikkelingen is de verwachting dat nieuwe verstrekkingen van hypotheek zullen dalen wat gevolgen zal hebben voor de verwachte

omzet in de komende jaren. De schaalbaarheid van de operatie zal een daling van de omzet voor een deel kunnen opvangen waardoor een daling van de rentabiliteit beperkt kan blijven. Voor beleggers in hypotheek wordt ESG een steeds belangrijker thema. Dit geldt ook voor consumenten doordat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt bij de hypotheekaanvraag. Bij het hypotheekbedrijf staat groei in beheerd vermogen, efficiency, digitalisering en uitbouw van de dienstverlening centraal.



**Voor beleggers in hypotheek wordt ESG een steeds belangrijker thema. Dit geldt ook voor consumenten doordat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt bij de hypotheekaanvraag.**

## Vastgoed

### Woningen

Nederlandse huurwoningen blijven een aantrekkelijke asset class. Toekomstige regelgeving, hoge bouwkosten en stijgende rentes zorgen op korte termijn voor een hogere onzekerheid in de markt. Op dit moment liggen de investeringen in de woningmarkt nagenoeg stil. Hoewel de gestegen materiaalkosten zich lijken te stabiliseren zal de looncomponent een belangrijke bijdrage leveren aan de stijgende bouwkosten. Dit leidt tot onzekerheid bij bouwers en projectontwikkelaars. Door de dalende aandelenkoersen zijn veel beleggingsportefeuilles overwogen in vastgoed waardoor er minder kan worden gekocht. Gelukkig heeft Syntrus Achmea nog weinig last van uittredingsverzoeken. Doordat de financierbaarheid van woningen ongunstiger is geworden en er veel onduidelijkheid is over

regelgeving - denk onder andere aan investeringen voor verduurzaming van woningportefeuilles - zijn particuliere beleggers nu aan het verkopen. Het beheerd vermogen zal op korte termijn een daling laten zien, maar voor de langere termijn zal een herstel zichtbaar zijn waardoor zich kansen aandienen voor Syntrus Achmea.

De vastgoedportefeuille van Syntrus Achmea is relatief - in vergelijking met die van concurrenten - duurzaam en telt veel woningen met energielabel A, waardoor er weinig betalingsproblemen bij huurders zijn en investeringen voor verduurzaming van vastgoed al zijn uitgevoerd. In combinatie met demografische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende bouwproductie, zijn op langere termijn de perspectieven gunstig voor de woningmarkt, inclusief zorgvastgoed. Het beheerd vermogen zal een stijging laten zien en herstel van de aandelenkoersen zal leiden tot nieuwe mandaten van klanten voor Syntrus Achmea omdat de overweging van vastgoed dan niet langer aan de orde is. Er blijft grote vraag naar betaalbare huurwoningen, waardoor het verhuurrisico beperkt is. Naast het stabiele directe rendement kunnen institutionele beleggers impact maken door te investeren in betaalbare en duurzame huurwoningen, om zo het woningtekort te verminderen.

### Zorgvastgoed

De gevoeligheid voor conjunctuur is in zorgvastgoed minder prominent waardoor deze asset class ook in turbulente tijden een aantrekkelijke belegging blijft. De vraag naar woningen waar lichte of intensievere zorg kan worden verleend blijft onverminderd groot. Er is grote behoefte aan woningen waarin mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Betaalbaarheid neemt in belang toe door restricties in het vrije huursegment en doordat voor zorginstellingen de kosten sneller stijgen dan de omzet. In toenemende mate komt zorgvastgoed in het vizier

van beleggers als middel om via vastgoed impact te realiseren. De vraag van beleggers naar zorgvastgoed overstijgt ruimschoots het aanbod.



**Impact maken door te investeren in betaalbare en duurzame huurwoningen, om zo het woningtekort te verminderen.**

### Retail

Ondanks de huidige onzekerheden kruipt retail uit het dal. De vraag naar courante winkelruimten op de beste plekken in de binnensteden trekt de komende periode verder aan en wijkwinkelcentra blijven stabiel presteren. Huren en waarderingen zijn nog niet terug op het oude niveau, maar er ontstaat een goed instapmoment doordat de markt nog in een herstelfase zit. De markt is echter niet ongevoelig voor de huidige onzekerheden, waarvan vooral de dalende koopkracht en de stijgende prijzen een groot risico vormen. Beleggers zijn nog afwachtend, maar mede door het oprabbelen van de sector ontstaan nieuwe kansen in de markt.

### Organisatieontwikkeling

Medewerkers maken het verschil voor onze opdrachtgevers. Om voorop te blijven lopen, is een innovatief bedrijfsklimaat nodig. De uitdaging is om ondernemerschap te stimuleren zonder de 'checks & balances' uit het oog te verliezen. Bij de veranderingen aan de klantzijde hoort een ondernemende, innovatieve cultuur die medewerkers uitdaagt zichzelf én hun dienstverlening te verbeteren.

Ook in 2023 zullen we investeren in de cultuur, competenties (opleidingen, nieuw talent) en structuur (o.a. lean & mean en countervailing power).

Achmea en de vakorganisaties hebben in 2022 afspraken gemaakt in de CAO over een onbeperkt opleidingsbudget. Vakkundige medewerkers zijn één van de bouwstenen en daarom is de ontwikkeling van onze medewerkers een belangrijk thema. Het versterken van het vakmanschap en de competenties van onze medewerkers zal in de komende jaren een speerpunt zijn. Zeker met het oog op de krappe arbeidsmarkt is het van belang om een aantrekkelijker werkgever te zijn.

### Financieel

De grote changeprogramma's Max-1 voor Hypotheken en Real Connect voor Vastgoed zijn de basis om ook voor de middellange termijn een resultaat- en rendementstoename te realiseren. Zij vormen de basis voor groei van de portefeuilles en een efficiëntere bedrijfsvoering en daarmee een verlaging van de operationele kosten.

### Splitsing Syntrus Achmea

We zullen in het eerste halfjaar 2023 nog veel aandacht besteden aan de voorbereidingen voor de splitsing van Syntrus Achmea. Er ligt een gedegen splitsingsplan waarin de verschillende stappen zijn gedefinieerd. In 2023 zullen de nieuwe clusters Hypotheken en Financiële Diensten en Vastgoed gestalte krijgen.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Medio 2022 is de strategie van Achmea op het gebied van Oudedagsvoorzieningen herijkt, waarbij er is gekozen om in 2023 te werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed, Pensioenen en Institutioneel Beleggen. Met deze wijziging kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten.

In dit kader treffen we voorbereidingen om Syntrus Achmea Real Estate & Finance te splitsen in de entiteiten Achmea Mortgages Funds (Hypotheken) en Achmea Real Estate (Vastgoed) onder voorbehoud van verkrijgen vergunning. Wij streven ernaar om de splitsing medio 2023 te effectueren.

Eind februari 2023 is gebleken dat de geplande migratie van Force naar het hypotheekstelsel van Quion in maart 2023 is uitgesteld naar medio 2023. Hierdoor is de geschatte gebruiksduur van Force verlengd van maart 2023 tot medio 2023. In overeenstemming met IFRS wordt deze aanpassing van de gebruiksduur in 2023 verwerkt.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die in het kader van het jaarverslag 2022 van belang zijn.

## In Control Verklaring

### Verantwoordelijkheid

Als directie van Syntrus Achmea zijn wij verantwoordelijk voor het inrichten en onderhouden van effectieve interne risicobeheersing- en controlesystemen binnen onze organisatie. Deze systemen hebben tot doel de significante risico's waaraan Syntrus Achmea is blootgesteld te beheersen. Een dergelijk systeem kan echter geen absolute zekerheid bieden voor het realiseren van onze doelstellingen, noch kan het alle onjuistheden van materieel belang, verlies, fraude en overtreding van wetten en regels geheel voorkomen.

### Toetsing

Om onze verantwoordelijkheid te kunnen dragen, hebben wij gedurende het verslagjaar 2022 op systematische wijze de relevante risico's en de beheersomgeving van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. Waar nodig, hebben we aanvullende acties ondernomen. Wij hebben ons hierbij gebaseerd op het Achmea Integrated Risk Management Framework (IRMF). Voor de risico's die direct kunnen leiden tot een onjuistheid van materieel belang voor de financiële verslaggeving hebben wij de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

### Mening

De directie van Syntrus Achmea is van mening dat de Risk & Compliance rapportages over het eerste tot en met het vierde kwartaal 2022 een getrouwe weergave geven van de belangrijke netto risico's en tekortkomingen in de beheersing van Syntrus Achmea.

Gedurende 2022 zijn weer belangrijke en tevens noodzakelijke stappen gezet op het gebied van risicobeheersing. Voor een aantal risicothema's is een verdere positieve ontwikkeling van het Net Risk Exposure zichtbaar. Wij zien dit als een bevestiging van de ingeslagen verbetertrajecten. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat verdere verbeteringen noodzakelijk zijn. Gezien de omvang en complexiteit van activiteiten en projecten zal dit ook in 2023 de nodige aandacht van het management vragen. Wij hebben er het volste vertrouwen in dat wij dit tot een goed einde zullen brengen.

Amsterdam, 19 april 2023

Directie Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.  
Mascha Hendrickx, Bruno Oudega en Boris van der Gijp

# Raad van commissarissen



# VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

## Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen bestaat uit Hans Snijders (voorzitter), Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis.

## Taken

### Vergaderingen met directie

De Raad van Commissarissen heeft het afgelopen jaar vijf keer vergaderd in aanwezigheid van de directie. Direct voorafgaand aan de vergadering heeft de Raad van Commissarissen een besloten overleg. Na afloop wordt de vergadering geëvalueerd, eerst in aanwezigheid van de directie en aansluitend in besloten bijeenkomst van de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt teruggekeken op het proces van de vergadering, de inhoud en de dynamiek van de vergadering en de effectiviteit van de eigen inbreng.

### Strategie Syntrus Achmea

De Raad heeft intensief overlegd met de directie over strategische besluiten met substantiële impact op de toekomst van Syntrus Achmea. Het belangrijkste strategische besluit in 2022 voor Syntrus Achmea als geheel gaat over de impact van de nieuwe 1ODV-strategie (Oudedagsvoorzieningen) van Achmea voor het bedrijf Syntrus Achmea. De Raad van Commissarissen heeft, in het kader van 1ODV, onder andere eenmaal vergaderd in aanwezigheid van de “trekkers” van de werkstromen Vastgoed en Hypotheken. Passend bij de strategie van Achmea ‘de Kracht van Samen’ en in lijn met de doelstelling ‘Duurzaam Samen Leven’, heeft Achmea gekeken naar mogelijkheden om de commerciële slagkracht

van de verschillende bedrijfsonderdelen te vergroten. Om die reden is onder de naam 1 ODV gewerkt aan de herijking van de strategie van de divisie ODV. Binnen deze divisie vindt in 2023 een aanpassing plaats van de organisatiesturing.

Na besluitvorming in de Raad van Bestuur van Achmea en na het afronden van het medezeggenschapstraject is eind 2022 door Achmea besloten om het huidige bedrijf Syntrus Achmea in 2023 te ontvlechten waardoor Vastgoed als zelfstandig cluster verder gaat en Hypotheken samen met Achmea Bank het nieuwe cluster Hypotheken & Financiële Diensten vormt.

## Hypotheken

De Raad heeft in de gesprekken met de directie nauwe afstemming gehouden over de macro-economische ontwikkelingen waaronder de vraag en aanbod van producten, de loon- prijsspiraal en in het bijzonder de oorlog in Oekraïne. Deze ontwikkelingen hebben geresulteerd in een sterke inflatie en als gevolg hiervan oplopende rentes, stijgende prijzen van levensonderhoud en dalende prijzen van woningen in het vierde kwartaal.

Een oplopende rente resulteert in een lagere waarde van de assets under management (AuM) en daarmee een lagere beheervergoeding. Hoewel de impact op de productie van hypotheken over geheel 2022 nog beperkt is, bleek in het derde kwartaal dat de marktvraag naar hypotheken sterk is afgenomen.

Daarnaast stond in diverse vergaderingen de voortgang van het project Max-1 centraal. In oktober 2022 is een mijlpaal bereikt door de nieuwe productie live te laten gaan in het hypotheeksysteem van Quion. De migratie van de bestaande hypotheekportefeuille is gepland in de eerste helft van 2023.

## Vastgoed

Ook heeft de Raad in de gesprekken met de directie nauwe afstemming gehouden over de gevolgen van inflatie op het vastgoedbedrijf. Door dalende aandelenkoersen dreigt bij institutionele beleggers een overweging van illiquide beleggingen. Hoewel de impact hiervan in 2022 nog beperkt is, wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid dat zij in 2023 andere keuzes moeten maken waarmee de ruimte om te beleggen in vastgoed vermindert.

In diverse vergaderingen is met de directie gesproken over het meerjaren-traject voor de verdere digitalisering en optimalisering van het vastgoedbedrijf. Het toekomstbestendig maken van de vastgoedactiviteiten door effectieve en efficiënte processen, het faciliteren van de strategische (groei) doelstellingen en het voldoen aan wet- en regelgeving (waaronder CDD en SFDR) vergen een noodzakelijke vernieuwing van de IT systemen van het vastgoedbedrijf van Syntrus Achmea met het programma Real Connect. De directie van Syntrus Achmea en Achmea hebben in Q3 2022 het besluit genomen om in 2023 te starten met de uitvoering van dit programma, de Raad heeft met dit besluit ingestemd. Een belangrijke stap om te komen tot een onderscheidende organisatie met data gedreven dienstverlening.



In de jaarlijkse Property Tour heeft de Raad van Commissarissen een bezoek gebracht aan Amsterdam (Oostenburg). De bezichtiging was inspirerend en verhelderend.

### CDD en Privacy

De Raad heeft het project CDD ook in 2022 nauwgezet gevolgd.

Ook het project Privacy heeft verscherpte aandacht vanuit de Raad van Commissarissen gehad.

### Strategie

De Raad heeft de voortgang op de strategie gemonitord. Naast de eerdergenoemde thema's was de performance van de fondsen voor zowel vastgoed als hypotheek een belangrijk thema in de vergaderingen. De grotere IT-projecten, Max-1 en Real Connegt, hebben een prominente plaats gehad in de RvC vergaderingen. Zoals eerder toegelicht is het besluit om Syntrus Achmea te splitsen het belangrijkste strategische thema in 2022 geweest.

### Ondernemingsraad

De Raadsleden nemen per toerbeurt deel aan een halfjaarlijkse vergadering met de Ondernemingsraad en de directie over de Algemene Gang van Zaken, conform art. 24 lid 1 WOR. De Raad heeft zodoende in 2022 tweemaal een vergadering met de OR bijgewoond. De Raad vindt het overleg met de medezeggenschapsraad constructief en waardevol en ervaart bij de OR een sterke betrokkenheid.

### Interactie met de aandeelhouder

Daphne de Kluis bekleedt naast haar functie als Commissaris voor Syntrus Achmea gelijktijdig de functie van referent vanuit de Raad van Bestuur voor Syntrus Achmea. Daarbij geeft zij zorgvuldig invulling aan deze dubbelrol. De afstemming van de Raad met Achmea verloopt grotendeels

via de RvB referent. De korte lijnen dragen bij aan een constructieve en vruchtbare samenwerking van de Raad met de aandeelhouder.

### Interactie met de Raden van Toezicht en Advisory Board

Ook dit jaar vond afstemming plaats met de Advisory Board voor vastgoedfondsen en de Raad van Toezicht van de door Syntrus Achmea beheerde hypotheekfondsen plaats. Er is een jaarlijks overleg tussen de voorzitters van deze Raad van Toezicht en Advisory Board en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Door middel van onderlinge afstemming wordt getracht het inzicht voor de fondsen te vergroten en tegelijkertijd dubbele werkzaamheden te voorkomen. Deze afstemming is vruchtbaar gebleken en leidt voor opdrachtgevers tot beter inzicht in de uitvoering van de beheerdersverantwoordelijkheid van Syntrus Achmea. Bovendien hebben leden van de Raad van Commissarissen enkele participantenvergaderingen bijgewoond.

### Klantenraad

Het lid van de Raad van Commissarissen dat op voordracht van de Klantenraad is benoemd, Fieke van der Lecq, is ten minste één keer per jaar aanwezig bij een vergadering van de Klantenraad.

### Overleg externe accountant

In 2022 heeft de voltallige Raad van Commissarissen eenmaal overlegd in aanwezigheid van de externe accountant. In deze vergadering zijn de jaarrekening van de vennootschap, de controleverklaring van de onafhankelijke Accountant en het accountantsverslag voor Syntrus Achmea besproken. Daarnaast is de externe accountant periodiek aanwezig geweest bij vergaderingen van de Audit & Risk Commissie en vindt er jaarlijks een gesprek plaats met alleen de commissieleden. De Raad van Commissarissen kijkt terug op een goede samenwerking.

### Commissies

De Raad van Commissarissen kent vier vaste commissies: de Nominatie en Remuneratie Commissie (NRC), de Audit & Risk Commissie (ARC), de Vastgoed Commissie (VGC) en een Hypotheken Commissie (HC).

De Nominatie en Remuneratie Commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Sniijders (lid). In het verslagjaar is de commissie vier keer bijeengekomen in het bijzijn van de directievoorzitter. In deze vergaderingen is onder meer gesproken over beloningsbeleid, Strategische Personeelsplanning en de invulling van de vacature van waarnemend directievoorzitter.

De Audit & Risk Commissie bestaat uit Fieke van der Lecq (voorzitter) en Daphne de Kluis (lid). In het verslagjaar heeft de commissie zes keer vergaderd, in het bijzijn van de directievoorzitter en directeur risicobeheersing Arthur van der Wal (vier vergaderingen) en de Directeur Financiën (en vanaf 1 oktober waarnemend directievoorzitter) Mascha Hendrickx, de manager Risk & Compliance, de Compliance Officer en een vertegenwoordiging van Internal Audit van Achmea. Ook was de externe accountant periodiek aanwezig. In de commissie vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken: financiële kwartaalrapportages, kwartaalrapportages Risk & Compliance, CDD, ICLAAP, dividendvoorstellen, rolling forecasts, privacy en auditrapportages.

De Vastgoed Commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Sniijders (lid). In het verslagjaar is de commissie vier keer bijeengekomen in het bijzijn van de directeur Vastgoed. In deze vergaderingen vindt een verdieping plaats op vastgoedthema's, onder andere ten aanzien van marktontwikkelingen, portefeuilleplannen, buitenlandse beleggers, grote changeprojecten zoals Real Connegt en de impact van de splitsing van Syntrus Achmea op het vastgoedbedrijf.

De Hypotheek Commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Sniijders (lid). In het verslagjaar heeft de commissie drie keer een vergadering gehouden in het bijzijn van de directeur Hypotheken. In deze vergaderingen vindt een verdieping plaats op hypotheekthema's, onder andere ten aanzien van marktontwikkelingen, het veranderprogramma hypotheek, grote veranderprojecten zoals Max-1 en de impact van de splitsing van Syntrus Achmea op het hypotheekbedrijf.

## Functioneren

### Permanente Educatie

Naast inhoudelijke thema's die zijn besproken in de reguliere commissarisvergaderingen heeft de Raad van Commissarissen in 2022 in het bijzijn van de directie deelgenomen aan de in-company-kennissessie Duurzaamheid.

### Zelfevaluatie

Begin 2023 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden over het jaar 2022. Daarin is onder meer gesproken over de kwaliteit van de procedurele en relationele aspecten van het functioneren, de effectiviteit en de onderlinge samenwerking van het team. De invulling van de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen is geëvalueerd alsook de samenwerking en relatie met de directie en de aandeelhouder. Over het geheel genomen functioneert de Raad efficiënt en effectief. De Raad van Commissarissen heeft de belangrijkste bevindingen en conclusies vervolgens gedeeld met de directie.

## Jaarrekening 2022

De Raad van Commissarissen vraagt speciale aandacht voor onderstaande resultaten in 2022.

In het oog springend zijn de mijlpalen die in het hypotheekbedrijf zijn bereikt, de stappen in het transitieproject Max-1 zijn succesvol verlopen. De basis voor de migratie in 2023 is hiermee gelegd.

Deze vervolgstap in de verdere professionalisering van de hypotheekactiviteiten is een belangrijke basis voor groei en succes in het hypotheek domein. Een geweldige prestatie is dat Syntrus Achmea hypotheek in het vierde kwartaal, met een achtste notering, de top 10 van de Nederlandse hypotheekmarkt heeft behaald.

Daarnaast is de Raad trots op de door het Vastgoed bedrijf behaalde uitkomsten uit het Gresb onderzoek waarin het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) van Syntrus Achmea Real Estate & Finance opnieuw is uitgeroepen tot het duurzaamste zorgvastgoedfonds ter wereld.

In het jaar 2022 is veel geïnvesteerd in de ontwikkelingen waarvan een aantal hierboven zijn gememoreerd. Het bedrijfsresultaat is als gevolg daarvan in 2022 € 9,4 miljoen. De Raad heeft, gezien de in 2022 gedane investeringen en het daarmee versterkte fundament en de nieuwe plannen voor 2023, er vertrouwen in dat zowel Vastgoed als Hypotheken in de nieuwe gescheiden vorm in 2023 het jaar zal afsluiten met een voldoende rendement. Na de splitsing van Syntrus Achmea zal deze Raad van Commissarissen, in de huidige structuur, afscheid nemen als toezichhoudend orgaan.

In overeenstemming met de aanbeveling van de Audit & Risk Commissie adviseert de Raad van Commissarissen de aandeelhouder om de jaarrekening 2022 zoals opgesteld door de directie vast te stellen.

## Woord van dank

De Raad bedankt Arthur van der Wal, die op 1 oktober 2022 afscheid heeft genomen van Syntrus Achmea, voor zijn energie, inzet en bereikte resultaten voor Syntrus Achmea in de afgelopen vier jaren. Hij heeft zich met verve ingezet om Syntrus Achmea te professionaliseren en klaar te stomen voor de volgende fase. De Raad wenst van der Wal veel succes in zijn nieuwe functie als directievoorzitter van het cluster Pensioen bij Achmea. Gelijktijdig bedankt de Raad Mascha Hendrickx voor het waarnemend directievoorzitterschap dat zij, naast haar reguliere baan als directeur Financiën, sinds 1 oktober 2022 vervult. Verder bedankt de Raad de klanten van Syntrus Achmea voor het gestelde vertrouwen.

Tot slot bedankt de Raad de directie, het management en alle medewerkers van Syntrus Achmea voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Amsterdam, 19 april 2023

### Raad van Commissarissen Syntrus Achmea

Hans Sniijders, Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis

## Samenstelling van de raad van commissarissen

In de raad van commissarissen hebben vier leden zitting. Hans Snijders is eind 2014 benoemd. Per 22 juni 2015 zijn Fieke van der Lecq en Hein Brand benoemd. Daphne de Kluis is met ingang van 12 oktober 2021 benoemd.



### Hans Snijders

**Voorzitter van de raad van commissarissen,  
Lid van de Nominatie en Remuneratie Commissie en  
Lid van de Vastgoed Commissie & Hypotheek Commissie**

Hans Snijders (1956) heeft een brede ervaring in het leiden van ondernemingen in de financiële en zakelijke dienstverlening. Zo was hij divisievoorzitter van Syntrus Achmea en directievoorzitter van Achmea Investment Management, lid van het Executive Committee van Ordina en lid van de hoofddirectie van Cadans en Relan. Hans Snijders is daarnaast voorzitter van de raad van commissarissen van ContextLogic B.V., bestuurder van de Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid en lid van de raad van commissarissen bij Rabobank Helmond Peel Noord.



### Hein Brand

**Lid van de raad van commissarissen,  
Voorzitter van de Nominatie en Remuneratie Commissie en  
Voorzitter van de Vastgoed Commissie & Hypotheek Commissie**

Hein Brand (1955) heeft een brede internationale ervaring in de vastgoedsector. In zijn loopbaan bij ING heeft hij diverse functies vervuld, meest recentelijk als ceo van ING Real Estate. Hein Brand is verder lid van de raad van commissarissen van Wereldhave, lid van de raad van commissarissen van Cocon Vastgoed B.V., lid van de raad van advies van Nieuwgeluk Beheer B.V. en extern lid van het investment committee alternatieve beleggingen bij NNIP.



### Fieke van der Lecq

**Lid van de raad van commissarissen en  
Voorzitter van de Audit & Risk Commissie**

Fieke van der Lecq (1966) is hoogleraar Pensioenmarkten aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Daarnaast is zij lid van de raad van commissarissen van Achmea Investment Management, lid van de raad van commissarissen van Arriva Nederland, lid van de raad van toezicht van Luchtverkeersleiding Nederland, lid van de auditcommissie van Stichting Pensioenfonds ABP en voorzitter van de auditcommissie van Stichting Pensioenfonds IBM & Kyndryl Nederland. Ook is zij voorzitter van de Stichting Beheer KPMG Deferred Payments en voorzitter van de Monuta Stichting. Zij is voorgedragen door de klantenraad van Syntrus Achmea.



### Daphne de Kluis

**Lid van de raad van commissarissen en  
Lid van de Audit & Risk Commissie**

Daphne de Kluis (1969) is in oktober 2021 benoemd tot lid van de raad van bestuur van Achmea. Zij studeerde Arbeids- en Organisationspsychologie aan de Universiteit van Amsterdam. In 1998 trad zij in dienst bij ABN AMRO. Na diverse functies binnen Commercial Clients en Corporate & Institutional Banking werd zij in 2009 Global Head of Debt Solutions en in 2013 Global Head of Financial Restructuring & Recovery. In 2017 volgde haar benoeming tot CEO Commercial Banking en werd zij lid van het Executive Committee van ABN AMRO. Op 31 december 2021 was mevrouw De Kluis verantwoordelijk voor de divisie Pensioen & Leven, divisie Achmea Pensioenservices, Achmea Investment Management, Achmea Bank en Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Mevrouw De Kluis is sinds 12 oktober 2021 lid van de Raad van Commissarissen van Achmea Bank N.V., van de Raad van Commissarissen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. alsmede van de Raad van Commissarissen van Achmea Investment Management B.V. Zij is statutair bestuurder van Achmea Pensioen- & Levensverzekeringen N.V.

### Evenredige verdeling samenstelling raad van commissarissen

Syntrus Achmea streeft naar een evenredige verdeling van mannen en vrouwen binnen de raad van commissarissen. De gangbare streefwaarde is minimaal 30% man en minimaal 30% vrouw. Op dit moment bestaat de raad van commissarissen uit 50% man en 50% vrouw.



# Geconsolideerde jaarrekening 2022



# JAARREKENING GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<b>Activa</b>			
<i>Vaste activa</i>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Investerings in software	1	1.806	10.953
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Vorderingen en overlopende activa</b>			
Vorderingen op handelsdebiteuren	2	593	107
Nog te factureren fee	3	7.853	9.946
Vordering op groepsmaatschappijen	4	3.024	2.745
Overige vorderingen	5	143	207
Overlopende activa	6	42	382
		11.655	13.387
Liquide middelen	7	55.323	36.331
<b>Totaal</b>		<b>68.784</b>	<b>60.671</b>

	Toelichting	31-12-2021	31-12-2021
<b>Eigen vermogen</b>			
<i>Groepsvermogen</i>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	8	18	18
Agio	9	20	20
Overige reserves	10	46.909	45.449
Onverdeeld resultaat voor het boekjaar	11	7.012	1.460
		<b>53.959</b>	<b>46.947</b>
<b>Passiva</b>			
<i>Voorzieningen</i>			
Overige voorzieningen	12	626	900
		<b>626</b>	<b>900</b>
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	13	4.736	2.935
Belastingen	14	1.863	2.070
Vooruit gefactureerde fee	15	4.322	4.756
Overlopende passiva	16	3.278	3.063
		<b>14.199</b>	<b>12.824</b>
<b>Totaal</b>		<b>68.784</b>	<b>60.671</b>

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING OVER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2022	2021
Beheervergoeding vastgoed		42.998	38.896
Beheervergoeding hypotheke		45.523	44.573
Beheervergoeding t.b.v. groepsmaatschappijen		39.978	33.595
Ontwikkelfee		4.922	3.199
Beheervergoeding vastgoed internationaal		5.474	4.427
Acquisitie- en dispositiefte		335	168
Korting fee		-2.224	-1.908
<b>Totale opbrengsten</b>		<b>137.006</b>	<b>122.950</b>
Personeelskosten	17	-67.751	-71.106
Algemene beheerkosten	18	-59.789	-49.841
<b>Totale kosten</b>		<b>-127.540</b>	<b>-120.947</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>9.466</b>	<b>2.003</b>
Rentelasten		-21	-44
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>9.445</b>	<b>1.959</b>
Vennootschapsbelasting	19	-2.433	-499
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>7.012</b>	<b>1.460</b>

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OVER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2022	2021
Resultaat na belastingen		7.012	1.460
<b>Totaalresultaat</b>		<b>7.012</b>	<b>1.460</b>

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2022	2021
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat		9.466	2.003
Aanpassing voor:			
Afschrijvingskosten	1	9.147	4.747
		<b>18.613</b>	<b>6.750</b>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie vorderingen		1.732	2.523
Mutatie kortlopende schulden		1.375	-6.145
		<b>3.107</b>	<b>-3.622</b>
Mutatie voorzieningen	12	-274	-136
Vennootschapsbelasting	19	-2.433	-499
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>19.013</b>	<b>2.493</b>
Rentelasten		-21	-44
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>18.992</b>	<b>2.449</b>

	Toelichting	2022	2021
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
(des) Investerings software	1	0	-523
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>0</b>	<b>-523</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Dividenduitkering		0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>18.992</b>	<b>1.926</b>
Liquide middelen per 1 januari	7	36.331	34.405
Liquide middelen per 31 december	7	55.323	36.331
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>18.992</b>	<b>1.926</b>



## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toekomend aan aandeelhouders				
	Aandelen-kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>44.912</b>	<b>537</b>	<b>45.487</b>
Toevoeging resultaat 2020	0	0	537	-537	0
Resultaat 2021	0	0	0	1.460	1.460
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>45.449</b>	<b>1.460</b>	<b>46.947</b>
Toevoeging resultaat 2021	0	0	1.460	-1.460	0
Resultaat 2022	0	0	0	7.012	7.012
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>46.909</b>	<b>7.012</b>	<b>53.959</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

## Algemene informatie

## Verslaggevende entiteit

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. ('de vennootschap'), statutair gevestigd in Amsterdam, is opgericht op 31 december 1998 (KvK-nummer 33306313). De vennootschap stelt zich ten doel het voor rekening en risico van derden beleggen van aan haar toevertrouwde middelen in onroerend goed (direct en indirect) en hypothecaire geldleningen. Het vestigingsadres van de vennootschap is MediArena 5-8 Amsterdam-Duivendrecht.

De vennootschap maakt deel uit van de Achmea Groep, waarvan Achmea B.V. groepshoofd is. In die hoedanigheid heeft Achmea B.V. de cijfers van de vennootschap volledig opgenomen in haar geconsolideerde jaarrekening. Achmea B.V. bezit 100% van de aandelen van de vennootschap.

De vennootschap bezit 100% van de aandelen van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. ('SAH') en van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. ('SAV'). SAH bezit 100% van de aandelen van Attens Hypotheken B.V. ('Attens') en Achmea Hypotheken B.V. ('AH'). De vennootschap is groepshoofd van de beide dochters en van de kleindochters en heeft de cijfers van SAH, SAV, Attens en AH volledig opgenomen in haar geconsolideerde jaarrekening.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

## Verslaggevingsperiode

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december 2022.

## Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteits-veronderstelling.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## Algemene waarderingsgrondslagen

### Toegepaste verslaggevingsvereisten

De directie van de vennootschap heeft de geconsolideerde jaarrekening 2022, inclusief de vergelijkende cijfers over 2021, opgesteld conform de internationale verslaggevingsstandaarden, International Financial Reporting Standards inclusief de International Accounting Standards en de Interpretaties die door de Europese Unie zijn bekrachtigd (hierna EU-IFRS) en volgens Titel 9 Boek 2 BW.

### Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

De posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld.

### Functionele valuta en presentatievaluta

De posten in de jaarrekening van de vennootschap worden verantwoord in de valuta van de primaire economische omgeving waarbinnen de entiteit actief is (de 'functionele valuta'). Bij het vaststellen van de functionele valuta wordt rekening gehouden met de valuta waarin de voornaamste kasstromen van de entiteit plaatsvinden. Op grond hiervan is de euro als functionele valuta gehanteerd. De jaarrekening wordt verantwoord in euro's. De presentatievaluta is gelijk aan de functionele valuta van de vennootschap.

### Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden omgerekend tegen de op transactiedatum geldende wisselkoers. In vreemde valuta luidende monetaire activa en verplichtingen worden op balansdatum naar de functionele valuta omgerekend tegen de op die datum geldende wisselkoersen. In vreemde valuta luidende niet-monetaire activa en

verplichtingen die tegen reële waarde worden gewaardeerd, worden naar de functionele valuta omgerekend tegen de wisselkoersen die golden op de data waarop de reële waarden werden bepaald. In vreemde valuta luidende niet-monetaire activa en verplichtingen die op basis van historische kosten worden gewaardeerd, worden niet opnieuw omgerekend. Valutakoersverschillen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### Schattingen en onderliggende veronderstellingen

Bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening maakt de vennootschap gebruik van veronderstellingen en schattingen die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. Hierbij wordt rekening gehouden met de kans dat toekomstige transacties of gebeurtenissen zich binnen een bepaalde termijn met een bepaalde financiële consequentie voordoen. Er is geen absolute zekerheid dat feitelijke resultaten niet materieel afwijken van deze schattingen. Door complexe modellen dan wel subjectieve besluiten is de schattingsonzekerheid groter. Dit is met name van toepassing op immateriële vaste activa, voorzieningen, variabele beloning en nog te ontvangen facturen.

### Wijzigingen in waarderingsgrondslagen

De vennootschap heeft in 2022 geen wijzigingen in waarderingsgrondslagen doorgevoerd. De vennootschap heeft consequent de in hoofdstuk "Grondslagen voor financiële verslaggeving" uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving gehanteerd voor alle perioden die in deze geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen.

### Overige standaarden

De volgende met ingang van 2022 van toepassing zijnde wijzigingen in standaarden, standaarden en interpretaties hebben geen significant effect op de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap:

- IAS 16 – materiële vaste activa – verwerken van opbrengsten voordat het actief in gebruik wordt genomen;
- IFRS 3 – bedrijfscombinaties – wijzigingen in voorwaarden opname en waardering;
- IAS 37 – Voorzieningen – kosten van verlieslatende contracten.

## Grondslagen voor financiële verslaggeving

### A. Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van de vennootschap opgenomen, samen met haar dochtermaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. De dochtermaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken (integrale consolidatiemethode).

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V., Amsterdam (100%)
- Attens Hypotheken B.V., Amsterdam (100%)
- Achmea Hypotheken B.V., Amsterdam (100%)
- Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V., Amsterdam (100%)

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening betrokken vanaf de datum dat sprake is van zeggenschap, respectievelijk van invloed van betekenis, en tot de datum waarop deze eindigt.

Intragroepsposen en eventuele niet-gerealiseerde winsten of verliezen op deze transacties worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

### B. Immateriële vaste activa

Ontwikkelingskosten die direct toerekenbaar zijn aan het ontwerpen en testen van identificeerbare en unieke softwareproducten waarover de vennootschap de zeggenschap heeft, worden verantwoord als immateriële vaste activa als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het is technisch haalbaar om de software te voltooien zodat deze beschikbaar is voor gebruik;
- Er is een mogelijkheid om de software te gebruiken of te verkopen;
- Er kan worden aangetoond dat de softwareproducten waarschijnlijk toekomstige economische voordelen zullen genereren.
- Adequate technische, financiële en andere middelen zijn beschikbaar om de softwareproducten te gebruiken.
- De kosten toerekenbaar aan de softwareproducten kunnen betrouwbaar worden vastgesteld.

Toerekenbare kosten omvatten de aangekochte software die met intern of extern personeel gebruiksklaar wordt gemaakt. Waar van toepassing wordt een inschatting gemaakt van wat er nog door leveranciers gefactureerd zal worden voor reeds verrichte werkzaamheden.

Andere ontwikkelingskosten worden verwerkt in winst of verlies wanneer zij worden gemaakt.

Na eerste opname worden Immateriële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Kosten in verband met het onderhoud van software worden verantwoord als een last wanneer zij worden gemaakt.

Software wordt verantwoord als activa en lineair afgeschreven over zijn gebruiksduur van maximaal vijf jaar. Bij de bepaling van de gebruiksduur is de inschatting dat de software gedurende 5 jaar gebruikt kan worden en daarna vervangen wordt door een nieuw systeem.

### C. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs (inclusief rechtstreeks toerekenbare kosten) na aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Indien materiële vaste activa uit belangrijke componenten met een verschillende economische levensduur bestaan, worden deze componenten afzonderlijk opgenomen. Een winst of verlies op de afstoting van een materieel vast actief wordt verwerkt in winst of verlies.

Kosten na eerste opname worden uitsluitend geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de kosten aan Syntrus Achmea zullen toekomen.

Afschrijvingen worden op lineaire basis ten laste van de winst en verliesrekening verantwoord. Geleasede activa worden, behalve indien het redelijkerwijs zeker is dat de Vennootschap de geleasede activa aan het einde van de leasetermijn in eigendom zal nemen, afgeschreven over de duur van de leaseovereenkomst of de gebruiksduur, afhankelijk van welke korter is.

De geschatte economische levensduur voor de belangrijkste materiële vaste activa is als volgt:

- Kantoorinrichting en kantoorinventaris 5-10 jaar
- Overige bedrijfsmiddelen 3 jaar

De afschrijvingsmethode en de economische levensduur van onderdelen van de materiële vaste activa worden jaarlijks geëvalueerd en aangepast indien de omstandigheden of verwachtingen aanmerkelijk zijn gewijzigd. Eventuele aanpassingen worden als schattingswijzigingen verantwoord door de afschrijvingslasten voor de huidige en toekomstige periodes aan te passen.

### D. Bijzondere waardeverminderingen

De boekwaarde van vaste activa wordt aan de realiseerbare waarde getoetst indien aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardeverandering. De realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. De bedrijfswaarde is de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen die naar verwachting voortvloeien uit het voortgezette gebruik van een actief en uit zijn vervreemding aan het eind van zijn gebruiksduur.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

**E. Financiële instrumenten***Verwerking en eerste waardering*

Handelsvorderingen en schuldinstrumenten worden initieel verwerkt wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel verwerkt wanneer Syntrus Achmea een partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significante finan-cieringscomponent) of financiële verplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de reële waarde plus, voor een instrument dat niet wordt gewaardeerd tegen Fair Value Through Profit and Loss, transactie-kosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van het instrument. Een handelsvordering zonder een significant financieringscomponent wordt initieel gewaardeerd tegen de transactieprijs.

*Classificatie en vervolgwaardering**Financiële activa*

Bij de eerste verwerking wordt een financieel actief geclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs, reële waarde met waardeveranderingen in het eigen vermogen (other comprehensive income) of reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. De Vennootschap heeft alleen financiële vaste activa geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL):

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en

- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

*Beoordeling bedrijfsmodel*

Syntrus Achmea beoordeelt de doelstelling van het bedrijfsmodel waarbinnen een financieel actief wordt aangehouden, dit weerspiegelt de wijze waarop de Vennootschap wordt aangestuurd en tevens hoe informatie aan het management wordt gerapporteerd. De vennootschap houdt de financiële instrumenten om de contractuele kasstromen te innen.

*Beoordeling of contractuele kasstromen uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn*

Bij de beoordeling of de contractuele kasstromen uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn, neemt de Vennootschap de contractuele bepalingen van het instrument in overweging. Dit omvat het beoordelen of het financiële actief een contractuele termijn kent die het tijdstip of bedrag van contractuele kasstromen zodanig zou kunnen wijzigen dat het niet aan deze voorwaarde zou voldoen. Op basis van deze beoordeling kwalificeren de financiële vaste activa als contractuele kasstromen uitsluitend aangehouden voor betalingen van hoofdsom en rente.

*Financiële vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs*

De debiteuren en de nog te factureren fee worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs waarbij gebruik gemaakt wordt van de effectieve rente-methode, minus voorzieningen voor eventuele oninbaarheid.

Op deze activa wordt de simplified approach toegepast, waardoor de vennootschap rekening houdt met life time expected credit loss. De vennootschap beoordeelt op individuele wijze per openstaande

debiteurenvordering de inbaarheid, rekening houdend met kredietwaardigheid en ouderdom van de openstaande vorderingen. De vennootschap beschouwt in het algemeen openstaande debiteurenvorderingen > 90 dagen als 'default'. De klanten zijn intern en extern beheerde pensioen- en beleggingsfondsen met een solide liquiditeit en solvabiliteit, waarbij de vennootschap het risico op het niet-nakomen van de contractuele betalingen als zeer gering veronderstelt. Op basis van deze omstandigheden, en het ontbreken van huidige en toekomstige ontwikkelingen die op het tegendeel wijzen, wordt het risico op niet-betaling als zeer gering ingeschat. Dit zijn de aspecten die de vennootschap in overweging neemt voor het bepalen of er sprake is van een laag kredietrisico.

De overige vorderingen en vorderingen op groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs waarbij gebruik gemaakt wordt van de effectieve rente-methode, minus voorzieningen voor eventuele oninbaarheid. Op deze activa wordt de general approach toegepast, waardoor de vennootschap rekening houdt met life time expected credit loss.

*Financiële verplichtingen*

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVTPL. Een financiële verplichting wordt geclassificeerd als gewaardeerd tegen FVTPL als deze wordt geclassificeerd als 'aangehouden voor handelsdoeleinden', het een derivaat is of deze bij de eerste verwerking als zodanig wordt aangemerkt. De Vennootschap houdt geen financiële verplichtingen FVTPL. Overige financiële verplichtingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Rentelasten en valutakoersverschillen worden verwerkt in winst of verlies. Gezien de veelal korte looptijd zijn de reële waarde en geamortiseerde kostprijs van deze posten over het algemeen nagenoeg gelijk aan de nominale waarde.

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen en geboekte inkoopfacturen. Belastingen zijn de bedragen aan vennootschapsbelasting en omzetbelasting die de vennootschap verwacht te betalen.

De vooruit gefactureerde fee betreft met klanten te verrekenen bedragen, als de vennootschap verwacht dat de eindafrekening, op basis van de contractuele afspraken en de onderliggende cijfers op het einde van het jaar, lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota's.

De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen de schulden tussen niet-geconsolideerde groepsmaatschappijen ter zake van verleende diensten. De schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend.

#### *Niet langer opnemen in de balans*

##### *Financiële activa*

De Vennootschap neemt een financieel actief niet langer op in de balans als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Vennootschap de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of
- de Vennootschap nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

Indien de Vennootschap een belang behoudt of creëert in dergelijke overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Vennootschap een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op nettonbasis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

#### *Financiële verplichtingen*

De Vennootschap neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contractuele verplichtingen worden kwijtgescholden of geannuleerd, of verlopen.

Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde en de betaalde vergoeding (inclusief overgedragen niet-contante activa of overgenomen verplichtingen) verwerkt in winst of verlies.

#### **F. Overlopende activa**

De overlopende activa worden initieel op reële waarde gewaardeerd. De vervolgwaaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

#### **G. Liquide middelen**

Liquide middelen worden opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen nominale waarde en bestaan uit contanten en banksaldi. Rekening-courantschulden die betaalbaar zijn op afroep worden opgenomen onder leningen in kortlopende schulden op de balans.

#### **H. Eigen vermogen**

##### *Aandelenkapitaal*

Aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen. Het aandelenkapitaal omvat de op uitgegeven aandelen gestorte, nominale bedragen.

##### *Agio*

Agio omvat de op uitgegeven aandelen gestorte bedragen, voor zover die stortingen de nominale waarde van de betreffende aandelen overschrijden.

##### *Overige reserves*

Overige reserves staan ter beschikking van de aandeelhouder.

##### *Onverdeeld resultaat*

Onverdeeld resultaat betreft het jaarlijkse nettoresultaat.

#### **I. Overlopende passiva**

De overlopende passiva worden initieel op reële waarde gewaardeerd. De vervolgwaaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Aan het einde van het boekjaar is een inschatting gemaakt van het bedrag dat betrekking heeft op het boekjaar en betaald zal worden in het volgende jaar. Daarbij is rekening gehouden met de aard van de post(en) en de reeds verrichte betalingen met betrekking tot de post(en).

#### **J. Voorzieningen**

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer een wettelijke of feitelijke verplichting, die op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, ontstaat als gevolg van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van economische middelen nodig zal zijn om de verplichting af te wikkelen.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Indien het tijdsbestek langer dan een jaar is, worden de voorzieningen berekend door de verwachte toekomstige kasstromen contant te maken tegen een marktconforme disconteringsvoet vóór belastingen die rekening houdt met de tijdswaarde van geld en, indien van toepassing, de specifieke risico's die aan de verplichting verbonden zijn.

#### K. Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden te betalen of te ontvangen winstbelastingen met betrekking tot tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan.

Bij de waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven in aanmerking genomen of de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Bij de waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden de fiscale gevolgen in aanmerking genomen die voortvloeien uit de wijze waarop de vennootschap op balansdatum de boekwaarde van haar activa en passiva verwacht te realiseren of af te wikkelen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden niet verdisconteerd.

#### L. Bepaling reële waarde

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld op de waarderingsdatum in een ordelijke transactie tussen ter zake goed geïnformeerde partijen op de primaire of, indien deze niet aanwezig is, de meest voordelige markt die voor Syntrus Achmea toegankelijk is op die datum. De reële waarde van een verplichting weerspiegelt het risico op niet-nakoming.

Een aantal grondslagen en toelichtingen van Syntrus Achmea vereisen de bepaling van reële waardes, voor zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen.

Wanneer deze beschikbaar is, bepaalt de vennootschap de reële waarde van een financieel instrument met behulp van de genoteerde prijs op een actieve markt voor dat instrument. Een markt wordt beschouwd als actief als transacties voor het actief of passief plaatsvinden met voldoende frequentie en volume om prijsstellingsinformatie te verstrekken op een continue basis.

Als er geen prijsnotering is op een actieve markt, bepaalt de vennootschap reële waarde door gebruik te maken van waarderingstechnieken die maximaal gebruik maken van relevante waarneembare input variabele en zo weinig mogelijk van niet-waarneembare input variabele.

#### Opbrengsten

De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit het beheren van vermogen belegd in vastgoed en hypotheek. De vergoeding die de vennootschap hiervoor ontvangt wordt verantwoord onder beheervergoeding. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De omzet uit hoofde van beheer wordt conform het contract met de klant gebaseerd op het belegde vermogen en het tarief zoals vastgelegd in het contract. Ten behoeve van de portefeuilles van klanten verricht de vennootschap de begeleiding van (externe) ontwikkelprojecten, waarvoor ontwikkelfee in rekening wordt gebracht. Deze omzet van externe ontwikkelprojecten wordt als gerealiseerd beschouwd vanaf het moment van start bouw; dit houdt in dat de onherroepelijke omgevingsvergunning ontvangen is en de turn-key-overeenkomst met de projectontwikkelaar is geformaliseerd. De assumptie

ten aanzien van de onherroepelijke omgevingsvergunning is dat een groot deel van de begeleidingswerkzaamheden is verricht en er geen bezwaren zijn die de bouw kunnen verhinderen dan wel stagneren. Voor de begeleiding van interne (her)ontwikkelprojecten van bestaande objecten geldt dat omzet naar rato van voortgang project wordt gerealiseerd.

Daarnaast verwerft en verkoopt de vennootschap bestaand vastgoed ten behoeve van de portefeuilles van klanten, waar een acquisitie respectievelijk dispositiefee voor in rekening wordt gebracht. Deze bedraagt een percentage van de aan / verkoopsom.

In de zin van IFRS 15 is er per klantencontract sprake van één specifieke soort prestatieverplichting, er zijn geen deelverplichtingen.

De per saldo nog te factureren bedragen (de zogenaamde "contractactiva" conform IFRS 15) staan op de balans als nog te factureren fee. De per saldo nog te verrekenen bedragen (de zogenaamde "contractpassiva" conform IFRS 15) staan op de balans als vooruit gefactureerde fee.

#### M. Personeelskosten en algemene kosten

De kosten bestaan uit personeelskosten en algemene beheerkosten. De kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

#### N. Belastingen naar de winst

Belastingen naar de winst bestaan uit aan de verslagperiode toerekenbare actueel verschuldigde en verrekenbare belastingen en uit de mutaties in de latente belastingverplichtingen. De winstbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen worden verwerkt.

De verschuldigde winstbelasting bestaat uit de verwachte belasting over het belastbaar inkomen in het verslagjaar, berekend aan de hand van op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven en eventuele aanpassingen van verschuldigde winstbelastingen die voortkomen uit eerdere jaren. De aanpassingen van winstbelastingen uit voorgaande jaren worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op de regel waarin de aanpassing zich heeft voorgedaan.

#### **O. Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten uit hoofde van rente zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

1. Immateriële vaste activa	2022	2021
<b>Investeringen in software</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>10.953</b>	<b>15.177</b>
<b>Investeringen</b>		
Stand per 1 januari	18.694	18.171
Investeringen	0	523
Desinvesteringen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>18.694</b>	<b>18.694</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>		
Stand per 1 januari	7.741	2.994
Afschrijvingen	9.147	4.368
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	379
<b>Stand per 31 december</b>	<b>16.888</b>	<b>7.741</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.806</b>	<b>10.953</b>

De hogere afschrijvingen houden verband met het versneld afschrijven van de applicatie Force (tot begin 2023) als gevolg van de keuze tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf door de stap te zetten naar 1-Hypotheekstaat. Uit de impairment analyse blijkt geen noodzakelijke impairment. De boekwaarde van de applicatie Force bedraagt ultimo 2022 € 1,0 miljoen (ultimo 2021: € 9,8 miljoen).

2. Vorderingen op handelsdebiteuren	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren	593	107
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>593</b>	<b>107</b>

In 2023 zijn alle vorderingen op debiteuren ontvangen.

3. Nog te factureren fee	31-12-2022	31-12-2021
Nog te factureren fee	7.853	9.946
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.853</b>	<b>9.946</b>

De nog te factureren fee bestaat uit acquisitie-, dispositie-, ontwikkel- en beheerfees. De nog te factureren ontwikkelfee is de fee die na het bereiken van start bouw gefactureerd mag worden. De nog te factureren beheerfee is gebaseerd op de contractuele afspraken met klanten en de waarderingen van de onderliggende beleggingen ultimo boekjaar, verminderd met de gefactureerde voorschotten. De nog te factureren acquisitie- en dispositiefees betreft een percentage van de aankoop respectievelijk verkoopsom die in rekening wordt gebracht bij acquisities respectievelijk disposities ten behoeve van klanten.



## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

4. Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2022	31-12-2021
Achmea Pensioen en Levensverzekeringen N.V.	0	644
Achmea Bank N.V.	3.024	2.101
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.024</b>	<b>2.745</b>

Dit betreffen de vorderingen op Achmea groepsmaatschappijen inzake verleende diensten. Deze vorderingen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle vorderingen zijn in 2023 ontvangen.

5. Overige vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen	143	207
<b>Stand per 31 december</b>	<b>143</b>	<b>207</b>

De overige vorderingen betreffen voornamelijk nog door te belasten kosten aan klanten.

6. Overlopende activa	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	42	382
<b>Stand per 31 december</b>	<b>42</b>	<b>382</b>

De vooruitbetaalde kosten betreffen facturen van derden waarvan de prestatie in het volgend boekjaar geleverd wordt. De looptijd is korter dan een jaar.

7. Liquide middelen	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courant Coöperatieve Rabobank U.A.	49.614	30.590
Rekening-courant ING Bank N.V.	5.709	5.741
<b>Stand per 31 december</b>	<b>55.323</b>	<b>36.331</b>

Er is geen sprake van een restrictie op het vrij beschikbaar zijn van de liquide middelen, echter de voorwaarden van de AIFMD-vergunning bevatten de verplichting om € 19,8 miljoen in liquide middelen (of in activa die op korte termijn direct in contant geld kunnen worden omgezet) aan te houden.

## 8. Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 90.800 (2021: € 90.800), bestaande uit 90.800 aandelen ad € 1,- elk. Hiervan zijn 18.160 aandelen geplaatst en volgestort (2021: 18.160 aandelen).

## 9. Agio

Het agio bedraagt per 31 december 2022 € 20.000 (2021 € 20.000)

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

10. Overige reserves	2022	2021
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>45.449</b>	<b>44.912</b>
Resultaat 2020	0	537
Resultaat 2021	1.460	0
Uitkering dividend	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>46.909</b>	<b>45.449</b>

Op voorstel van de directie heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 29 april 2022 besloten om het resultaat van 2021 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

De vennootschap houdt een kapitaalbuffer aan ter dekking van de risico's waaraan zij blootstaat. Deze kapitaalbuffer voldoet aan de ICLAAP-vereisten.

## 11. Onverdeeld resultaat voor het boekjaar

De directie stelt voor aan de Algemene Vergadering om het resultaat na belastingen over 2022 ter grootte van € 7,0 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De directie is voornemens om conform het dividendebeleid slotdividend over 2022 uit te keren mits voldaan wordt aan de ICLAAP vereisten.

12. Overige voorzieningen	31-12-2022	31-12-2021
Reorganisatievoorziening	626	900
<b>Stand per 31 december</b>	<b>626</b>	<b>900</b>

De voorzieningen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. Het verloop van de reorganisatie voorziening is als volgt:

	2022	2021
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>900</b>	<b>1.036</b>
Dotatie	0	900
Vrijval	-274	-187
Aanwending	0	-849
<b>Stand per 31 december</b>	<b>626</b>	<b>900</b>

*Reorganisatievoorziening*

De vennootschap heeft besloten tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf de stap te zetten naar 1-Hypotheekstraat. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: het gebruik van Quion als leverancier voor het IT systeem, het uitvoeren van de mid-office activiteiten in eigen huis bij Syntrus Achmea en het outsourcen van de backoffice activiteiten voor alle hypotheekmerken naar Quion. Bij het outsourcen wordt het principe 'mens volgt werk' toegepast uit hoofde van de Wet Overgang Onderneming. De vennootschap heeft hiervoor een voorziening opgenomen van € 626 duizend.

Overige reorganisatievoorzieningen worden centraal binnen Achmea voorzien; de hiermee samenhangende kosten worden in het betreffende jaar doorbelast aan en verrekend met Syntrus Achmea.

13. Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2022	31-12-2021
Achmea Interne Diensten N.V.	4.587	2.935
Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	149	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.736</b>	<b>2.935</b>

Dit betreft schulden aan Achmea groepsmaatschappijen inzake verleende diensten. Schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle schulden zijn in 2023 betaald.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

14. Belastingen	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	-198	490
Omzetbelasting	2.061	1.580
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.863</b>	<b>2.070</b>

Bovenstaande bedragen hebben betrekking op nog met Achmea B.V. te verrekenen belastingen aangezien de vennootschap voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting deel uitmaakt van de fiscale eenheid met Achmea B.V.

15. Vooruit gefactureerde fee	31-12-2022	31-12-2021
Vooruit gefactureerde omzet	4.322	4.756
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.322</b>	<b>4.756</b>

De vooruit gefactureerde omzet heeft enerzijds betrekking op ontwikkelprojecten waarbij de facturatie momenten afwijken ten opzichte van het moment van het verantwoorden van de omzet. Anderzijds betreft dit met klanten te verrekenen bedragen, omdat de vennootschap verwacht dat de eindafrekening voor enkele klanten lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota's.

16. Overlopende passiva	31-12-2022	31-12-2021
Variabele beloning	1.209	1.325
Nog te ontvangen facturen	0	36
Nog te betalen personeelskosten	2.069	1.702
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.278</b>	<b>3.063</b>

De variabele beloning 2022 is een inschatting die gebaseerd is op ervaringsgegevens uit het verleden en relevante informatie vanuit de vennootschap en vanuit Achmea. De nog te ontvangen facturen bestaan uit de best mogelijke kwantificering van diensten, waarvoor in het verslagjaar nog geen factuur is ontvangen.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

	2022	2021
<b>17. Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	37.954	37.620
Kosten extern personeel	9.982	12.045
Pensioenlasten	9.631	12.107
Sociale lasten	2.517	2.256
Reiskosten	1.453	1.111
Ziektekostenverzekering	1.701	1.740
Vergoedingen	230	418
Opleidingen	695	638
Wervingskosten	62	68
Overige personeelskosten	3.526	3.103
	<b>67.751</b>	<b>71.106</b>

*Personeelskosten*

De daling in de kosten lonen en salarissen over 2022 ten opzichte van 2021 wordt met name veroorzaakt door een afname van het aantal fte als gevolg van optimalisaties binnen het vastgoed domein van Syntrus Achmea, lagere pensioenlasten als gevolg van CAO aanpassingen en hogere reorganisatiekosten als gevolg van de IODV beweging.

De ten laste van de vennootschap komende bezoldiging van de leden van de directie is als volgt:

	2022	2021
Lonen en salarissen	1.071	1.064
Pensioenlasten	342	442
	<b>1.413</b>	<b>1.506</b>

Het aantal interne medewerkers uitgedrukt in fte's, gebaseerd op 34 uur, per einde boekjaar is als volgt:

(aantal fte)	2022	2021
Hypotheke	164	174
Vastgoed	99	107
Indirect/ Staf	162	171
	<b>425</b>	<b>452</b>

Alle personeelsleden van de vennootschap, inclusief de directeuren, zijn in dienst van Achmea Interne Diensten N.V., een werkmaatschappij van Achmea B.V. De personeelskosten en pensioenlasten worden kostendekkend doorbelast aan de diverse werkmaatschappijen van Achmea B.V., waaronder de vennootschap. De pensioenregeling is een CDC-regeling (uitkeringsovereenkomst).

*Beloning Raad van Commissarissen*

In 2022 ontvingen de leden van de Raad van Commissarissen een beloning voor hun activiteiten. De beloning van de Raad van Commissarissen is:

	2022	2021
Totaal vaste beloning	116	116

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING** (BEDRAGEN X € 1.000)

<b>18. Algemene beheerkosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Doorberekende concernkosten	26.556	24.948
Kosten hypotheekverstrekking	12.611	9.806
Project- en automatiseringskosten	7.230	6.177
Advies- en informatiekosten	1.838	1.968
Kosten wet- en regelgeving	731	749
Huisvestingskosten	0	-22
Public Relations	795	629
Contributies	288	472
Kantoorkosten	80	130
Vastgoedacquisitie	206	213
Afschrijvingskosten software	9.147	4.368
Waardevermindering software	0	379
Overige kosten	307	24
	<b>59.789</b>	<b>49.841</b>

*Doorberekende concernkosten*

De doorberekende concernkosten Achmea Interne Diensten N.V. zijn met € 1,6 miljoen gestegen als gevolg van toename aantal Fte 2021 versus 2020 als gevolg van voornamelijk de uitbreiding van de hypotheekactiviteiten in het kader van project Optimaal.

*Kosten hypotheekverstrekking*

De kosten hypotheekverstrekking hebben betrekking op de kosten samenhangend met de uitbesteding van deze activiteiten. De kosten nemen toe als gevolg van toenemende productievolumes. Vorig jaar maakten de kosten hypotheekverstrekking onderdeel uit van de project- en automatiseringskosten.

*Project- en automatiseringskosten*

De project- en automatiseringskosten zijn in 2022 € 1,1 miljoen hoger dan in 2021. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de strategische projecten Real Connect en Max1/1Hypotheekstraat.

*Kosten wet- en regelgeving*

Kosten wet- en regelgeving betreffen de kosten gerelateerd aan CDD (Customer Due Dilligence) en Privacy projecten.

*Afschrijvingskosten software*

De afschrijvingskosten zijn met € 4,8 miljoen gestegen als gevolg van het versneld afschrijven van het hypotheekstelsel Force als gevolg van het project 1Hypotheekstraat.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING   ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De volgende honoraria van de accountantsorganisatie EY en de overige onderdelen van EY zijn ten laste gebracht van de vennootschap:

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING** (BEDRAGEN X € 1.000)

	2022	2021
Onderzoek van de jaarrekening	78	60
Andere controlediensten (met name ISAE3402)	269	261
	<b>347</b>	<b>367</b>

In 2022 is € 78 duizend (2021: € 61 duizend) voor het onderzoek van de jaarrekeningen verantwoord.

**19. Vennootschapsbelasting**

De commerciële last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

	2022	2021
Resultaat vóór belastingen	9.445	1.959
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>9.445</b>	<b>1.959</b>
Over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting lopend boekjaar	2.437	490
Overige aanpassingen voorgaande boekjaren	-4	9
<b>Commerciële last vennootschapsbelasting</b>	<b>2.433</b>	<b>499</b>

**20. Financieel risicobeheer en financiële instrumenten**

Het financieel risicobeheer van de vennootschap heeft als doel de risico's waarmee de vennootschap zich geconfronteerd ziet in kaart te brengen, te analyseren, passende beheersmaatregelen te bepalen en naleving van de beheersmaatregelen te bewaken. Het beleid en de systemen voor risicobeheer worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast aan veranderingen in de markt omstandigheden en de activiteiten van de vennootschap. De vennootschap streeft ernaar om door middel van haar standaarden en procedures een gedisciplineerde en constructieve beheersings- omgeving te ontwikkelen waarin alle werknemers hun rol en verplichtingen begrijpen.

Bij de normale bedrijfsuitoefening is de vennootschap onderhevig aan liquiditeitsrisico, kredietrisico en marktrisico, waaronder renterisico en valutarisico.

*Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat de vennootschap moeilijkheden zal ondervinden om te voldoen aan haar financiële verplichtingen die worden afgewikkeld door het leveren van contanten of een ander financieel actief. De vennootschap hanteert als uitgangspunt om voldoende liquiditeit aan te houden om aan haar verplichtingen te voldoen wanneer deze verschuldigd zijn, zowel onder normale als onder stressomstandigheden.

Het liquiditeitsrisico wordt gemonitord door het maandelijks opstellen en toetsen van een 12- maands rolling liquiditeitsprognose.

Alle kortlopende schulden ultimo 2022 van € 14,2 miljoen (2021: € 12,8 miljoen) zijn opeisbaar binnen drie maanden na balansdatum. Vanuit de liquide middelen (ultimo 2022 € 55,3 miljoen) en andere vlottende activa zijn tijdig middelen beschikbaar om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

*Krediet- en tegenpartij risico*

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de vennootschap als een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en komt hoofdzakelijk voort uit de vorderingen van de vennootschap op klanten. De boekwaarde van financiële activa en contractactiva vertegenwoordigt de maximale kredietblootstelling.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De vennootschap loopt kredietrisico over de liquide middelen en ingeboekte vorderingen.

Het risico inzake liquide middelen wordt gemitigeerd doordat:

- De liquide middelen zijn gespreid over meerdere banken;
- Enkel gebruik wordt gemaakt van zgn. systeembanken;
- Enkel gebruik wordt gemaakt van banken met minimaal een Investment Grade Credit Rating.

De liquide middelen worden aangehouden bij Coöperatieve Rabobank U.A. en ING Bank N.V. (€ 49,6 miljoen respectievelijk € 5,7 miljoen). De creditratings zijn voor beiden Aa3 (Moody's).

Het kredietrisico op ingeboekte vorderingen wordt beheerst door te werken in opdracht van partijen die vooraf op kredietwaardigheid worden getoetst. Ten aanzien van de debiteuren en nog te factureren fee geldt dat er gewerkt wordt voor verschillende opdrachtgevers. Daarnaast wordt periodiek op basis van voorschotten gefactureerd. De facturatiefrequentie is vastgelegd in het contract met de opdrachtgever. Een voorziening voor de expected life time credit loss aangaande debiteuren wordt bepaald op basis van de simplified approach op basis van een provision matrix. Bij het bepalen van de Expected Credit loss wordt rekening gehouden met afboekingen in het verleden van de verschillende openstaande debiteurenposities gecategoriseerd in dagen.

De berekening van de bijzondere waardeverminderingen van de vorderingen op handelsdebiteuren en op nog te factureren fee ultimo boekjaar is als volgt:

Stand per 31 december 2022	t/m 30 dagen	31-60 dagen	61-120 dagen	>120 dagen	Totaal
Verwacht verliespercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Vorderingen op handelsdebiteuren	593	-	-	-	593
Nog te factureren fee	7.853	-	-	-	7.853
<b>Bijzondere waardevermindering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Stand per 31 december 2021	t/m 30 dagen	31-60 dagen	61-120 dagen	>120 dagen	Totaal
Verwacht verliespercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Vorderingen op handelsdebiteuren	107	-	-	-	107
Nog te factureren fee	9.946	-	-	-	9.946
<b>Bijzondere waardevermindering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In het verleden zijn er geen materiële afboekingen geweest. De klanten zijn intern en extern beheerde pensioen- en beleggingsfondsen met een solide liquiditeit en solvabiliteit. Op basis van deze omstandigheden, en het ontbreken van huidige en toekomstige ontwikkelingen die op het tegendeel wijzen, wordt het risico op niet-betaling als zeer gering ingeschat. Op basis van analyse van de uitstaande debiteuren langer dan 30 dagen is er geen indicatie om de openstaande posten te voorzien. De life time expected credit loss wordt als zo gering verondersteld dat deze niet materieel is. Gezien de aard van de business van de klanten, is er geen indicatie dat het risicoprofiel van de debiteuren in de toekomst wijzigt.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

*Marktrisico*

De vennootschap loopt indirect marktrisico omdat de inkomsten zijn gebaseerd op de belegde vermogens van de opdrachtgevers. Daarnaast loopt de vennootschap het risico dat opdrachtgevers hun opdracht tot vermogensbeheer beëindigen of dat markomstandigheden het ontwikkelen van vastgoed negatief beïnvloeden.

De vennootschap heeft een gevoeligheidsanalyse gemaakt op de beheervergoeding voor de vastgoed- en hypotheekbeleggingen om de invloed op het resultaat te bepalen. Hierbij is de waarde van de beleggingen (AUM) als uitgangspunt genomen, omdat over deze variabele de beheervergoeding wordt berekend. De cijfers in de kolom 0% sluiten aan op de beheervergoeding over boekjaar 2022 verantwoord in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De bedragen in onderstaande tabel luiden in € miljoen.

**GEVOELIGHEIDSANALYSE RESULTAAT ALS GEVOLG VAN MUTATIES IN AuM (BEDRAGEN X € MILJOEN)**

Mutatie AuM	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Beheerfee vastgoed	-7,3	-4,8	-2,4	48,5	2,4	4,8	7,3
Beheerfee hypotheek	-6,8	-4,6	-2,3	45,5	2,3	4,6	6,8
<b>Totale impact</b>	<b>-14,1</b>	<b>-9,4</b>	<b>-4,7</b>	<b>94,0</b>	<b>4,7</b>	<b>9,4</b>	<b>14,1</b>

Bovenstaande opstelling laat zien dat de totale beheerfee (€ 94 miljoen) over boekjaar 2022 van Syntrus Achmea met € 9,4 miljoen daalt als de omvang van de beleggingen d.d. 31 december 2022 per 1 januari 2023 met 10% daalt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met beheerfee groepsmaatschappijen. Bij een stijging van 5% van de omvang van de beleggingen per 1 januari 2023 stijgt de beheerfee over het boekjaar 2022 van Syntrus Achmea met circa € 4,7 miljoen.

*(i) Valutarisico*

De vennootschap staat slechts zeer beperkt bloot aan het valutarisico. Zij loopt dit risico over debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta. De geldstroom waarbij dit risico zich voordoet is de beheervergoeding aan de AREA Funds North America en Asia, de facturatie vindt in USD plaats.

De in 2022 gefactureerde omzet in USD bedroeg ca € 118 duizend (2021: € 106 duizend). Bij een stijging of daling van de USD met 5% neemt het resultaat toe of af met ca € 6 duizend.

*(ii) Renterisico*

De vennootschap betaalt een variabele rentevergoeding over de aangehouden saldi op bankrekeningen. De waardering vindt initieel plaats tegen reële waarde. Syntrus Achmea loopt renterisico ten aanzien van de bankrekeningen die aangehouden worden bij Rabobank en ING-bank. Ultimo boekjaar bedraagt het saldo op de bankrekeningen € 55,3 miljoen.

Bij een stijging of daling van de rentevergoeding met 100 basispunten neemt het resultaat voor belastingen toe of af met ca € 553 duizend.



## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

**Financiële instrumenten**

De financiële instrumenten zijn op basis van hun grondslagen van waardering en resultaatbepaling als volgt ingedeeld:

	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<b>Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs</b>			
Vorderingen op handelsdebiteuren	2	593	107
Nog te factureren fee	3	7.853	9.946
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4	3.024	2.745
Liquide middelen	7	55.323	36.331
<b>Activa</b>		<b>66.793</b>	<b>49.129</b>
<b>Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs</b>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	13	4.736	2.935
Vooruit gefactureerde fee	15	4.322	4.756
<b>Passiva</b>		<b>9.058</b>	<b>7.691</b>

In bovenstaande overzichten zijn de financiële instrumenten opgenomen die tegen de geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd. Met betrekking tot de financiële activa en passiva wordt verondersteld dat de geamortiseerde kostprijs de reële waarde benadert. Mutaties in financiële instrumenten worden geregistreerd op het moment waarop de transactie plaatsvindt.

**Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen****Voorwaardelijke activa**

Voor nieuwe acquisities maakt de vennootschap doorgaans kosten voordat duidelijk is of de acquisitie uiteindelijk zal slagen en/of wie de klant wordt voor wie de kosten zijn gemaakt. Deze kosten worden in eerste instantie ten laste gebracht van het resultaat van de vennootschap. Indien een acquisitie doorgang vindt, worden de daarmee samenhangende kosten doorbelast aan de betreffende klant. Ultimo 2022 zijn er 22 potentiële acquisities geregistreerd waarvoor € 206 duizend aan kosten zijn gemaakt (2021: 19 acquisities, € 433 duizend). Deze kosten kunnen mogelijk bij het effectueren van de acquisities worden doorbelast.

**Fiscale eenheid**

De vennootschap maakt voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting deel uit van de fiscale eenheid met Achmea B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

**Offertepijplijn Attens**

Attens Hypotheken B.V. is in de consolidatie van de vennootschap opgenomen. Attens Hypotheken B.V. verstrekt hypothecaire leningen en onvoorwaardelijke hypotheekoffertes aan hypotheekgevers. Hieruit ontstaat een verplichting om hypothecaire leningen te verstrekken totdat de hypotheek is gepasseerd. Attens Hypotheken B.V. heeft hierdoor een financiële verplichting tegenover de klanten. Per 31 december 2022 bedroeg de uitstaande offertepijplijn € 146 miljoen (31 december 2021: € 158 miljoen). Hiertegenover heeft Stichting Pensioenfonds Zorg & Welzijn (PFZW) een garantie verstrekt aan Attens Hypotheken B.V. voor de uitstaande hypotheekoffertes met een maximum van € 350 miljoen (31 december 2021: € 350 miljoen).

**Offertepijplijn Achmea Hypotheken**

Achmea Hypotheken B.V. is in de consolidatie van de vennootschap opgenomen. Achmea Hypotheken B.V. verstrekt hypothecaire leningen en onvoorwaardelijke hypotheekoffertes aan hypotheekgevers onder het label Centraal Beheer. Hieruit ontstaat een verplichting om hypothecaire leningen te verstrekken totdat de hypotheek is gepasseerd. Achmea Hypotheken B.V. heeft hierdoor een financiële verplichting tegenover de klanten. Per 31 december 2022 bedroeg de uitstaande offertepijplijn € 607 miljoen (31 december 2021: € 541 miljoen).

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De funders waarvoor deze offertes zijn uitgebracht (via het Achmea Mortgages Investment Platform) hebben zich verplicht tot afname van de offertepijplijn.

### Garanties jegens opdrachtgevers

Bij beëindiging van het bedrijfsonderdeel Acquisitie en Ontwikkeling zal de vennootschap vooraf in overleg treden met de opdrachtgever om te borgen dat het ontwikkelen van zijn gronden en grondposities blijvend kunnen worden uitgevoerd.

De vennootschap vrijwaart de Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds voor schade die zij lijdt in haar hoedanigheid van juridische bewaarentiteit van het Fonds voor zover deze het rechtstreeks gevolg is van schuld in de zin van 6:75 BW of opzet door de vennootschap als beheerder van de Stichting of het Fonds

### Verbonden partijen

#### Identificatie van verbonden partijen

Alle juridische entiteiten die binnen de Achmea Groep vallen, worden door de vennootschap als verbonden partijen aangemerkt, aangezien Achmea B.V. direct of indirect zeggenschap uitoefent over al deze entiteiten. Tevens worden geassocieerde deelnemingen en joint ventures van (een lid van) de Achmea Groep als verbonden partijen aangemerkt. Voor een overzicht van de groepsmaatschappijen binnen de Achmea Groep en haar geassocieerde deelnemingen en joint ventures wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening van Achmea B.V. De Rabobank oefent invloed van betekenis uit op het operationele en financiële beleid van Achmea B.V. Op grond daarvan is zij aangemerkt als verbonden partij. De pensioenregeling ten bate van de medewerkers van de vennootschap en van de andere leden

van de Achmea Groep is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Achmea. Op grond daarvan is zij aangemerkt als verbonden partij. Ook de huisfondsen die Syntrus Achmea beheert zijn aangemerkt als verbonden partijen:

- Achmea Dutch Health Care Property Fund
- Achmea Dutch Residential Fund
- Achmea Dutch Retail Property Fund
- Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds
- Stichting Tellius Hypothekenfonds

Als key managementpersoneel van de vennootschap en haar moedermaatschappij zijn aangemerkt de bestuurders (directieleden) en leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en van de vennootschap.

#### Beloning van de directie

Voor een overzicht van de personeelsbeloningen aan de directie van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 17 Personeelskosten.

#### Transacties met bestuurders van Achmea

Er hebben geen transacties met bestuurders van Achmea of leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en hun directe familieleden plaatsgevonden. Voor een toelichting op de transacties met de bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en hun directe familieleden, zoals bedoeld in IAS 24 paragraaf 19(f), wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening van Achmea B.V.

#### Transacties met groepsmaatschappijen

De vennootschap heeft als onderdeel van de Achmea Groep diverse transacties met andere groepsmaatschappijen, vooral op het gebied van interne dienstverlening (vermogensbeheer, personeel via Achmea Interne

Diensten, facilitaire zaken en IT). Het volume van transacties met Achmea groepsmaatschappijen bedroeg over 2022 € 160,9 miljoen bruto (2021: € 145,2 miljoen).

#### Achmea Balansmanagement

Achmea Balansmanagement heeft het vermogensbeheer van Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. deels uitbesteed aan de vennootschap. De beheervergoeding die hierover in rekening is gebracht, bedroeg in 2022 € 10,1 miljoen (2021: € 7,9 miljoen).

#### Achmea Bank

Achmea Bank heeft het beheer van haar hypotheekportefeuille grotendeels uitbesteed aan de vennootschap. De beheervergoeding die hierover in rekening is gebracht, bedroeg in 2022 € 29,8 miljoen (2021: € 25,6 miljoen).

#### Achmea Interne Diensten

Achmea Interne Diensten verzorgt diensten betreffende Centrale Dienstverlening (incl. crediteurenadministratie) en Informatie Management & Informatie Technologie. De totale omvang van deze diensten bedroeg over 2022 € 120,9 miljoen (2021: € 111,7 miljoen), hierin zijn tevens voor € 94,9 miljoen (2021: 93,7 miljoen) aan kostendoorbelastingen opgenomen.

#### Coöperatieve Rabobank U.A.

Rabobank is een belangrijke aandeelhouder van Achmea B.V. De vennootschap maakt binnen haar operationele activiteiten onder meer gebruik van bancaire diensten van Rabobank. Alle diensten en transacties met Rabobank verlopen marktconform. Per 31 december 2022 bedroeg het rekening-courantsaldo van de vennootschap bij Rabobank € 49,6 miljoen (31 december 2021: € 30,5 miljoen).

**Stichting Pensioenfonds Achmea**

De pensioenregeling (toegezegde-bijdrageregeling) voor de medewerkers van de vennootschap wordt uitgevoerd door Stichting Pensioenfonds Achmea (SPA). Achmea B.V. heeft geen zeggenschap over SPA, maar beschouwt haar wel als verbonden partij. Gedurende het boekjaar heeft de vennootschap vermogensbeheeractiviteiten voor de vastgoedportefeuille van SPA verricht. De daarvoor in rekening gebrachte beheervergoeding betrof een marktconform tarief en bedroeg over 2022 € 0 duizend (2021: € 1 duizend).

**Transacties met huisfondsen**

Gedurende het boekjaar heeft de vennootschap € 50,1 miljoen aan beheerfee in rekening gebracht aan de huisfondsen (2021: 49,4 miljoen).

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Medio 2022 is de strategie van Achmea op het gebied van Oudedagsvoorzieningen herijkt, waarbij er is gekozen om in 2023 te werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed, Pensioenen en Institutioneel Beleggen. Met deze wijziging kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten.

In dit kader treffen we voorbereidingen om Syntrus Achmea Real Estate & Finance te splitsen de entiteiten Achmea Mortgages Funds (Hypotheken) en Achmea Real Estate (Vastgoed). Wij streven ernaar om de splitsing medio 2023 te effectueren.

Eind februari 2023 is gebleken dat de geplande migratie van Force naar het hypotheekstelsel van Quion in maart 2023 is uitgesteld naar medio 2023. Hierdoor is de geschatte gebruiksduur van Force verlengd van maart 2023 tot medio 2023. In overeenstemming met IFRS wordt deze aanpassing van de gebruiksduur in 2023 verwerkt.

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die in het kader van het jaarverslag 2022 van belang zijn.

# Enkelvoudige jaarrekening 2022



# JAAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

## ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<b>Activa</b>			
<i>Vaste activa</i>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Investerings in software	1	1.806	10.953
<b>Financiële activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21	504	498
		<b>2.310</b>	<b>11.451</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Vorderingen en overlopende activa</b>			
Vorderingen op handelsdebiteuren	22	593	85
Nog te factureren fee	23	6.797	9.060
Vorderingen op groepsmaatschappijen	24	10.658	12.646
Overige vorderingen	25	76	81
Overlopende activa	26	37	174
		<b>18.161</b>	<b>22.046</b>
Liquide middelen	27	43.955	24.749
<b>Totaal Activa</b>		<b>64.426</b>	<b>58.246</b>

	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<b>Passiva</b>			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	8	18	18
Agio	9	20	20
Overige reserves	28	46.909	45.449
Onverdeeld resultaat voor het boekjaar	29	7.012	1.460
		<b>53.959</b>	<b>46.947</b>
<i>Voorzieningen</i>			
Overige voorzieningen	30	479	688
		<b>479</b>	<b>688</b>
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	31	1.930	23
Belastingen	32	2.040	4.256
Vooruit gefactureerde fee	33	4.322	4.756
Overlopende passiva	34	1.696	1.576
		<b>9.988</b>	<b>10.611</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>64.426</b>	<b>58.246</b>

**ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022** (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2022	2021
Beheervergoeding vastgoed		42.998	38.896
Beheervergoeding hypotheke		33.674	35.091
Beheervergoeding intercompany en groepsmaatschappijen		6.245	5.711
Ontwikkelfee		4.922	3.199
Beheervergoeding vastgoed Internationaal		5.474	4.427
Acquisitie- en dispositiefte		335	168
Korting fee		-2.224	-1.908
<b>Totale opbrengsten</b>		<b>91.424</b>	<b>85.584</b>
Personeelskosten	17	-52.796	-52.474
Algemene beheerkosten	18	-28.947	-22.454
<b>Totale kosten</b>		<b>-81.743</b>	<b>-74.928</b>
Rentelasten		449	125
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>10.130</b>	<b>10.781</b>
Vennootschapsbelasting		-2.610	-2.710
Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	35	-508	6.611
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>7.012</b>	<b>1.460</b>

## Toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening

### Algemene informatie

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Hierbij is gebruikgemaakt van de door artikel 2:362 lid 8 BW geboden mogelijkheid om in de enkelvoudige jaarrekening de grondslagen van waardering en resultaatbepaling toe te passen die in de geconsolideerde jaarrekening worden gehanteerd.

### Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

#### Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde jaarrekening. Indien geen nadere grondslagen zijn vermeld, wordt verwezen naar de grondslagen zoals toegelicht in de geconsolideerde toelichting.

#### Dochterondernemingen

Dochterondernemingen waarin overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de vennootschap de centrale leiding heeft, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt bepaald door de activa, voorzieningen en schulden te waarderen en het resultaat te berekenen volgens de grondslagen die worden gehanteerd in de geconsolideerde jaarrekening en in mindering te brengen op de rekening courant vordering op de dochtermaatschappij. Indien het aandeel verliezen de nettovermogenswaarde van de dochteronderneming overschrijdt, worden de verdere verliezen niet meer verwerkt, tenzij er zekerheden zijn gesteld ten behoeve van de dochterondernemingen dan wel verplichtingen zijn aangegaan of betalingen namens de dochterondernemingen zijn verricht. In dat geval wordt een voorziening opgenomen voor dergelijke verplichtingen.

Resultaten op transacties met dochterondernemingen worden geëlimineerd naar rato van het belang in deze dochterondernemingen voor zover deze resultaten niet door transacties met derden zijn gerealiseerd. Verliezen worden niet geëlimineerd als de transactie met een dochteronderneming aantoont dat sprake is van een bijzondere waardeverandering van een actief.

### Toelichtingen bij de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

21. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	31-12-2022	31-12-2021
Deelneming in Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	0	0
Deelneming in Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V.	504	498
<b>Stand per 31 december</b>	<b>504</b>	<b>498</b>

#### Deelneming Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.

Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is opgericht in februari 2015. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het aanbieden, verstrekken en beheren van hypothecaire leningen.

In overeenstemming met IAS 28.38 en toepassing van de equity methode voor het waarderen van de deelnemingen wordt de deelneming gewaardeerd tezamen met andere langlopende vorderingen. Hierdoor is het negatieve eigen vermogen per 31 december 2022 van € 7,3 miljoen (2021: € 6,8 miljoen) in mindering gebracht op de rekening courant vordering van € 18 miljoen. Het resultaat van deze deelneming in 2022 is € 0,6 miljoen negatief. Syntrus Achmea Real Estate & Finance heeft op 15 maart 2023 een kapitaalstorting van € 8,5 miljoen verricht om het eigen vermogen van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten aan te zuiveren.

De dochteronderneming Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is 100% eigendom van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

#### Deelneming Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V.

De activiteiten van Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het verrichten van bemiddelingsdiensten.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Het verloop van de deelneming gedurende het boekjaar is als volgt te specificeren:

**TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS** (BEDRAGEN X € 1.000)

	2022	2021
Stand per 1 januari	498	490
Resultaat boekjaar	6	8
<b>Stand per 31 december</b>	<b>504</b>	<b>498</b>

De nettovermogenswaarde per 31 december 2022 van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. bedraagt € 504 duizend (2021: € 498 duizend). De dochteronderneming Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. is 100% eigendom van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

<b>22. Vorderingen op handelsdebiteuren</b>	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren	593	85
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>593</b>	<b>85</b>

In 2023 zijn alle vorderingen op debiteuren ontvangen.

<b>23. Nog te factureren fee</b>	31-12-2022	31-12-2021
Nog te factureren fee	6.797	9.060
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.797</b>	<b>9.060</b>

De nog te factureren fee bestaat uit acquisitie-, ontwikkel- en beheerfee. De nog te factureren ontwikkel-fee is de fee die na het bereiken van start bouw gefactureerd mag worden. De nog te factureren beheerfee is gebaseerd op de contractuele afspraken met klanten en de voorlopige waarderingen van de onderliggende beleggingen ultimo boekjaar, verminderd met de gefactureerde voorschotten. De nog te factureren acquisitiefte betreft een percentage van de aankoopssom die in rekening wordt gebracht bij acquisitie ten behoeve van klanten.

<b>24. Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	31-12-2022	31-12-2021
Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	10.658	226
Achmea Hypotheken B.V.	0	12.008
Attens Hypotheken B.V.	0	9
Achmea Interne Diensten N.V.	0	403
<b>Stand per 31 december</b>	<b>10.658</b>	<b>12.646</b>

Onder de niet uit de balans blijvende activa en verplichtingen zijn de nadere details van de rekening courant faciliteiten met Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V., Achmea Hypotheken B.V. en Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. opgenomen. Conform IAS 28.38 is het negatieve eigen vermogen van € 7,3 miljoen van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. in mindering gebracht op de rekening courant van € 18,0 miljoen.

Deze hebben een looptijd van korter dan één jaar. De vorderingen op groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De waarde hiervan benadert de reële waarde.

<b>25. Overige vorderingen</b>	31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen	76	81
<b>Stand per 31 december</b>	<b>76</b>	<b>81</b>

De overige vorderingen hebben betrekking op verleende diensten. Deze hebben een looptijd van korter dan één jaar.

<b>26. Overlopende activa</b>	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	37	174
<b>Stand per 31 december</b>	<b>37</b>	<b>174</b>

De vooruitbetaalde kosten betreffen facturen van derden waarvan de prestatie in het volgend boekjaar geleverd wordt. De looptijd is korter dan een jaar.



## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

27. Liquide middelen	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courant Coöperatieve Rabobank U.A.	38.246	19.008
ING Bank N.V.	5.709	5.741
<b>Stand per 31 december</b>	<b>43.955</b>	<b>24.749</b>

De vennootschap heeft een AIFMD-vergunning en dient het AIFMD-kapitaal in liquide middelen (of in activa die op korte termijn direct in contant geld kunnen worden omgezet) aan te houden. Eind 2022 bedraagt de liquiditeitseis uit hoofde van AIFMD € 19,8 miljoen.

28. Overige reserves	2022	2021
Stand per 1 januari	45.449	48.845
Resultaat 2020	0	-3.233
Resultaat 2021	1.460	0
Negatieve vermogenswaarde Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	0	-163
<b>Stand per 31 december</b>	<b>46.909</b>	<b>45.449</b>

Op voorstel van de directie heeft de Algemene Vergadering van de vennootschap op 29 april 2022 besloten om het resultaat van 2021 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De vennootschap houdt een kapitaalbuffer aan ter dekking van de businessrisico's waaraan zij blootstaat. Deze kapitaalbuffer voldoet aan de ICLAAP-vereisten.

## Mutatieoverzicht eigen vermogen enkelvoudig

	Toekomend aan aandeelhouders				
	Aandelen-kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>48.845</b>	<b>-3.233</b>	<b>45.650</b>
Toevoeging resultaat 2020	0	0	-3.233	3.233	0
Aanpassing negatief Vermogen Syntrus Achmea Hypotheekdiensten*	0	0	-163	0	-163
Resultaat 2021	0	0	0	1.460	1.460
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>45.449</b>	<b>1.460</b>	<b>46.947</b>
Toevoeging resultaat 2021	0	0	1.460	-1.460	0
Resultaat 2022	0	0	0	7.012	7.012
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>46.909</b>	<b>7.012</b>	<b>53.959</b>

\* In 2021 is het verschil in eigen vermogen tussen de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening 2020 hersteld. Gezien de beperkte impact van dit verschil heeft herstel prospectief plaatsgevonden via een correctie in de overige reserves in 2021.

## 29. Onverdeeld resultaat voor het boekjaar

De directie stelt voor aan de Algemene Vergadering om het resultaat na belastingen over 2022 ter grootte van € 7,0 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De directie is voornemens om conform het dividendebeleid slotdividend over 2022 uit te keren mits voldaan wordt aan de ICLAAP vereisten.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

30. Overige voorzieningen	31-12-2022	31-12-2021
Reorganisatievoorziening	479	688
<b>Stand per 31 december</b>	<b>479</b>	<b>1.036</b>

De overige voorzieningen hebben een looptijd van langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar. Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	2022	2021
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>688</b>	<b>1.036</b>
Dotatie	0	688
Vrijval	-209	-187
Aanwending	0	-849
<b>Stand per 31 december</b>	<b>479</b>	<b>688</b>

*Reorganisatievoorziening*

De vennootschap heeft besloten tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf de stap te zetten naar 1-Hypotheekstraat. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: het gebruik van Quion als leverancier voor het IT systeem, het uitvoeren van de midoffice activiteiten in eigen huis bij Syntrus Achmea en het outsourcen van de backoffice activiteiten voor alle hypotheekmerken naar Quion. Bij het outsourcen wordt het principe 'mens volgt werk' toegepast uit hoofde van de Wet Overgang Onderneming. De vennootschap heeft hiervoor een voorziening opgenomen van € 479 duizend.

Overige reorganisatievoorzieningen worden centraal binnen Achmea voorzien; de hiermee samenhangende kosten worden in het betreffende jaar doorbelast aan en verrekend met Syntrus Achmea.

31. Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2022	31-12-2021
Achmea Interne Diensten N.V.	1.436	0
Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	494	0
Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V.	0	23
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.930</b>	<b>23</b>

Het gaat hier om de onderlinge schulden aan groepsmaatschappijen ter zake van verleende diensten. De schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle schulden aan de groepsmaatschappijen zijn in 2023 betaald.

32. Belastingen	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	-21	2.701
Omzetbelasting	2.061	1.555
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.040</b>	<b>4.256</b>

Bovenstaande bedragen worden via Achmea B.V. verrekend.

33. Vooruit gefactureerde fee	31-12-2022	31-12-2021
Vooruit gefactureerde omzet	4.322	4.756
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.322</b>	<b>4.756</b>

De vooruit gefactureerde omzet heeft enerzijds betrekking op ontwikkelprojecten waarbij de facturatie momenten afwijken ten opzichte van het moment van het verantwoord van de omzet. Anderzijds betreft dit met klanten te verrekenen bedragen, omdat de vennootschap verwacht dat de eindafrekening voor enkele klanten lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota's.

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING

## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

34. Overlopende passiva	31-12-2022	31-12-2021
Nog te ontvangen facturen	658	420
Variabele beloning	1.038	1.134
Nog te betalen personeelskosten	0	22
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.696</b>	<b>1.576</b>

## TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

35. Resultaat deelnemingen	2022	2021
Aandeel resultaat Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	-514	-6.619
Aandeel resultaat Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V.	6	8
	<b>-508</b>	<b>-6.611</b>

Het resultaat van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten wordt negatief beïnvloed door de start van het Achmea Mortgages Investment Platform eind 2020 gericht op verdere groei in beheerd vermogen.

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

## Kredietfaciliteit

De vennootschap heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan:

- Achmea Hypotheken B.V. voor een maximaal bedrag van € 20 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 december 2023. Het rentepercentage is het 12-maands-euribortarief plus een opslag van 1,5 procentpunt.
- Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. voor een maximaal bedrag van € 10 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 december 2022. Het rentepercentage is het 12-maands-euribortarief plus een opslag van 1,5 procentpunt. Op 7 maart 2022 is deze kredietfaciliteit verlengd tot 31 december 2024 en verhoogd tot € 19 miljoen.
- Syntrus Achmea Verzekeringdiensten B.V. voor een maximaal bedrag van € 0,5 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 december 2027. Het rentepercentage is het 12-maands-euribortarief plus een opslag van 1,5 procentpunt.

## Comfort letter

De vennootschap heeft op 26 september 2022 een comfort letter afgegeven ten behoeven van haar dochter Syntrus Achmea Hypotheekdiensten voor een periode van 12 maanden. Hierin heeft de vennootschap aangegeven te assisteren in het nakomen van verplichtingen indien deze opeisbaar worden, maar uitsluitend in de situatie dat er onvoldoende financiële middelen bij Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. beschikbaar zijn om aan dergelijke opeisbare schulden te voldoen.

## Ondertekening van de jaarrekening 2022

---

Amsterdam, 19 april 2023

### De directie,

M.A.H.G. Hendrickx  
Directeur Financiën en  
waarnemend Directievoorzitter  
(statutair bestuurder)

B.G.R. Oudega  
Directeur Hypothekenbeleggingen  
(statutair bestuurder)

B. van der Gijp  
Directeur Vastgoedbeleggingen  
(statutair bestuurder)

### De Raad van Commissarissen,

J.H.G. Sijnders MBA  
Voorzitter

Drs. D.C. de Kluis

Drs. H.J.P.W. Brand

Prof. dr. S.G. van der Lecq

# OVERIG OVERIGE GEGEVENS

## **Statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat**

Conform artikel 35, lid 2 van de statuten staat het gerealiseerde resultaat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant**

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. per 31 december 2022 en van het resultaat en de kasstromen over 2022 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022
- de volgende overzichten over 2022: de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht
- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.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.

### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en de omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf operationeel risico op bladzijde 32 van het jaarverslag, waarin de directie haar (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie, in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat de directie interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de jaarrekening, waaronder immateriële vaste activa, voorzieningen en variabele beloning. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij zijn bij het identificeren en inschatten van frauderisico's uitgegaan van de veronderstelling dat er bij de opbrengstenverantwoording frauderisico's bestaan. Wij hebben onder andere de voortgang van onderhanden projecten geëvalueerd. Wij hebben in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake de opbrengstenverantwoording bepaald en uitgevoerd.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie, de compliance afdeling, de interne accountantsdienst (van Achmea B.V.) en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

#### **Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving**

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de directie, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de compliance afdeling en de interne accountantsdienst (van Achmea B.V.), en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

#### **Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' pagina 49 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de directie een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. de continuïteit niet langer kan handhaven.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie  
Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. 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 activiteiten te beëindigen of als

beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

### 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. De sectie 'Informatie ter

ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. 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 de ingeschatte 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.
- 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 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



## Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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.

Amsterdam, 19 april 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.J. Preijde RA

# OVERIG OVER SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE



## Wie zijn we?

- We zijn een gespecialiseerde vermogensbeheerder in hypotheek en vastgoed.
- We beheren circa € 41 miljard in woningen, winkels, zorgvastgoed, kantoren en hypotheek.
- We werken voor meer dan 66 klanten, pensioenfondsen en andere institutionele beleggers.
- We zijn onderdeel van Achmea Groep.
- We zijn actief in Nederland, Europa, Noord-Amerika en Azië.
- We bieden werk aan 499 medewerkers.

## Wat is onze missie?

- We kiezen voor duurzame investeringen. Daarmee bieden we onze stakeholders een gezonde financiële toekomst in een aantrekkelijke leefomgeving.
- Financieel en maatschappelijk rendement gaan hand in hand.

## Hoe werken we?

- We realiseren transparante, doordachte en onderbouwde businesscases.
- Wij verbinden vanuit de overtuiging dat synergie leidt tot het beste resultaat.
- We vernieuwen: onze innovaties dragen bij aan een duurzame leefomgeving.
- We verbeteren: reflectie en zelfkennis zijn essentieel om ons continu te kunnen aanpassen.
- Wij hanteren de hoogste standaarden in governance, compliance en risicomanagement.

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

## Jaarverslag 2022 Syntrus Achmea Real Estate & Finance

### Publicatiedatum

April 2023

### Vormgeving en opmaak

Achmea Creatieve Diensten

### Contact

syntrusachmea@achmea.nl

020 606 5600

**Disclaimer** Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. ('Syntrus Achmea') kantoor houdende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313) is in het bezit van een vergunning van AFM als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder ex artikel 1:1 Wft en om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie is bestemd voor professionele beleggers en is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. Er wordt geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie en berekende waardes. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn en kan zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door intellectuele-eigendomsrechten. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.