Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Rivierburcht Vastgoed FGR

Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de geprognosticeerde rendementscijfers van Rivierburght Vastgoed FGR te Alphen aan den Rijn voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2031 onderzocht. De geprognosticeerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd zijn opgenomen onder Hoofdstuk 6 – “Financiële kenmerken” van het informatiememorandum van Rivierburcht Vastgoed FGR d.d. 10 september 2021.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de geprognosticeerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognosticeerde rendementscijfers opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 – “Financiële kenmerken” van het informatiememorandum Rivierburcht Vastgoed FGR in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Rivierburcht Vastgoed FGR.

De geprognosticeerde rendementscijfers bestaan uit:

- Fondsinvestering objecten;
- Externe financiering;
- Vermogensstructuur;
- Exploitatieprognose;
- Geprognosticeerd verkoopresultaat;
- Geprognosticeerde einduitkering;
- Geprognosticeerde kasstroom;
- Scenario analyses;
- Prestatie scenario’s;
- Overzicht kosten- en vergoedingenstructuur.

De basis van onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400, ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’ met betrekking tot prognoses. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognosticeerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers’.

Wij zijn onafhankelijk van Rivierburcht Vastgoed FGR zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Realiseerbaarheid van de toekomstige uitkomsten

De geprognosticeerde rendementscijfers bevatten toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de geprognosticeerde rendementscijfers is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de geprognosticeerde rendementscijfers kunnen van materieel belang zijn.

Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementscijfers en de beperking in verspreidingskring

De geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgenomen in het informatiememorandum van Rivierburcht Vastgoed FGR. Het informatiememorandum is opgesteld voor het informeren van potentiële beleggers. Hierdoor is het informatiememorandum mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Rivierburcht Vastgoed FGR potentiële beleggers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementscijfers in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Rivierburcht Vastgoed FGR, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognosticeerde rendementscijfers

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en oordeel.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoek van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementscijfers op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3400.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de entiteit en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognosticeerde rendementscijfers te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de geprognosticeerde rendementscijfers betrekking hebben te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van het bestuur niet onredelijk zijn;
- bij het evalueren van de onderliggende gegevens hebben wij overwogen dat bij de jaarrekening van Rivierburcht Vastgoed FGR geen accountantscontrole is toegepast.
- het vaststellen dat de geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgesteld op basis van de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en

- het evalueren of de geprognosticeerde rendementscijfers zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Rivierburcht Vastgoed FGR waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Rotterdam, 10 september 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. J.F.H.M. van de Kasteele RA