

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaarrekening SREF 2024

SynVest RealEstate Fund N.V.

**Paasheuvelweg 20E
1105 BJ AMSTERDAM**

Eindbalans 2024 (t/m 17 oktober)

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Eindbalans

1.1	Eindbalans per 17 oktober 2024	3
1.2	Winst- en verliesrekening over 2024 (t/m 17 oktober)	5
1.3	Toelichting op de eindbalans	6
1.4	Toelichting op de balans	9
1.5	Toelichting op de winst- en verliesrekening	12

2. Overige gegevens

2.1	Verklaring	15
2.2	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	15
2.3	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	15
2.4	Controleverklaring	16

1. EINDBALANS

1.1 Eindbalans per 17 oktober 2024

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	17 oktober 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[1]			
Vastgoedbeleggingen		-	10.970.000	
Huurbevordering		-	36.864	
		-		11.006.864
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Debiteuren	[2]	-	41.119	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[3]	-	6.884	
Overlopende activa	[4]	-	142.262	
		-		190.265
<i>Liquide middelen</i>	[5]	-		9.901.176
Totaal activazijde		-		21.098.305

1.1 Eindbalans per 17 oktober 2024

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	17 oktober 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	[6]	-	11.357.571	
Agioreserve	[7]	-	37.249.433	
Herwaarderingsreserve	[8]	-	112.000	
Overige reserves	[9]	-	-27.943.372	
		-		20.775.632
Kortlopende schulden				
Crediteuren	[10]	-	100.283	
Overlopende passiva	[11]	-	206.401	
		-		306.684
Totaal passivazijde		-		21.082.316

1.2 Winst- en verliesrekening over 2024 (t/m 17 oktober)

		2024 (t/m 17 oktober)		2023	
		€	€	€	€
Netto-omzet	[12]		373.786		1.338.138
Bruto-marge			373.786		1.338.138
Overige bedrijfsopbrengsten	[13]		2.210		2.374
Bruto bedrijfsresultaat			375.996		1.340.512
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	[14]	707.530		2.187.025	
Exploitatiekosten	[15]	246.466		438.404	
Algemene kosten	[16]	266.350		352.924	
Som der kosten			1.220.346		2.978.353
Bedrijfsresultaat			-844.350		-1.637.841
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[17]	274.606		61.502	
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18]	-273		-104.573	
Som der financiële baten en lasten			274.333		-43.071
Resultaat voor belastingen			-570.017		-1.680.912
Belastingen			-		-
Resultaat na belastingen			-570.017		-1.680.912

1.3 Toelichting op de eindbalans

ALGEMENE TOELICHTING

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

SynVest RealEstate Fund N.V., statutair gevestigd te Amsterdam is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 32106698.

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

De bedrijfsactiviteiten zijn per 17 oktober 2024 geheel beëindigd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit jaarverslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balans post anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

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

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

1.3 Toelichting op de eindbalans

Geactiveerde kosten huurbesteding

Kosten voor huurbesteding worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze betrekking heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van verhuurdiensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Verlenen van diensten

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

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders. Servicebijdragen ontvangen van huurders en betaalde servicekosten door het fonds worden netto (gesaldeerd) gepresenteerd. Het fonds treedt op als agent voor de servicekosten en loopt derhalve geen financieel risico bij de servicekosten.

Lasten in verband van beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

1.3 Toelichting op de eindbalans

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

1.4 Toelichting op de balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [1]

Het verloop van de materiële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Vastgoed- beleggingen €	Huur- bevordering €
Aanschafwaarde	10.970.000	20.875
Boekwaarde per 1 januari 2024	10.970.000	20.875
Desinvesteringen	-10.970.000	-
Afschrijvingen	-	-20.875
Mutaties 2024 (t/m 17 oktober)	-10.970.000	-20.875
Aanschafwaarde	-	20.875
Cumulatieve afschrijvingen	-	-20.875
Boekwaarde per 17 oktober	-	-

Alle vastgoedbeleggingen zijn gedurende 2024 verkocht.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	17-10-2024 €	31-12-2023 €
Debiteuren [2]		
Debiteuren	-	198.449
Voorziening oninbare debiteuren	-	-157.330
	-	41.119

Belastingen en premies sociale verzekeringen [3]

Omzetbelasting	-	6.884
----------------	---	-------

Overlopende activa [4]

Vooruitbetaalde kosten	-	5.309
Af te rekenen servicekosten met huurders	-	136.953
	-	142.262

Liquide middelen [5]

NL85ABNA0479997128	-	2.014.161
NL47ABNA0479986851	-	387.015
Deposito rekening	-	7.500.000
	-	9.901.176

1.4 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	2024 (t/m 17 oktober)	2023
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal [6]		
Stand per 1 januari 2024	11.357.571	11.396.427
Mutatie af aandelenkapitaal i.v.m. terugbetaling	-11.357.571	-38.856
Stand per 17 oktober	-	11.357.571

Het aandelenkapitaal is geheel terugbetaald op 15 oktober 2024.

Agioreserve [7]

Stand per 1 januari 2024	37.249.433	37.291.893
Niet meer uit te keren agio i.v.m. liquidatie	-28.401.389	-
Mutatie af agioreserve i.v.m. terugbetaling	-8.848.044	-42.460
Stand per 17 oktober	-	37.249.433

Het gestorte agio is op 15 oktober gedeeltelijk terugbetaald.

Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 1 januari 2024	112.000	112.000
Vrijval	-112.000	-
Stand per 17 oktober	-	112.000

Overige reserves [9]

Stand per 1 januari 2024	-27.943.372	-26.262.460
Uit voorstel resultaatbestemming	-570.017	-1.680.912
Mutatie herwaarderingsreserve	112.000	-
Niet meer uit te keren agio i.v.m. liquidatie	28.401.389	-
Stand per 17 oktober	-	-27.943.372

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024 (t/m 17 oktober)

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies over het boekjaar 2024 (t/m 17 oktober) ten bedrage van € 570.017 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Het ingehouden deel van het resultaat over 2024 (t/m 17 oktober) bedraagt € 0.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	17-10-2024	31-12-2023
	€	€
Handelscrediteuren [10]		
Crediteuren	-	100.283

1.4 Toelichting op de balans

	17-10-2024	31-12-2023
	€	€
Overlopende passiva [11]		
Te betalen management fees	-	14.490
Te betalen overige kosten	-	19.296
Vooruitontvangen huur	-	27.118
Te betalen administratievergoeding servicekosten	-	20.773
Overige overlopende passiva	-	6.051
Ontvangen waarborgsommen	-	118.673
	<u>-</u>	<u>206.401</u>

1.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2024 (t/m 17 oktober)	2023
	€	€
Netto-omzet [12]		
Huuropbrengsten	373.786	1.338.138
Overige bedrijfsopbrengsten [13]		
Overige opbrengsten	2.210	2.374
Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen [14]		
Ongerealiseerde waardemutatie vastgoed	-	1.934.000
Gerealiseerde waardemutatie vastgoed	707.530	253.025
	707.530	2.187.025
Exploitatiekosten [15]		
Servicekosten eigenaar	131.921	143.024
Zakelijke belastingen	30.319	73.224
Onderhoudskosten	26.598	102.830
Property Management Fees	23.342	73.376
Makelaarscourtage	12.717	33.590
Verzekeringen	7.649	22.489
Taxatiekosten	5.992	17.650
Juridische kosten	5.889	2.226
Verhuurkosten	9.120	18.499
Advieskosten	605	35.981
Incassobureau kosten	-	4.962
Dotatie dubieuze debiteuren	-7.686	-89.447
	246.466	438.404
Algemene kosten [16]		
Asset management	100.604	146.119
Fondsbeheer	38.564	56.012
Advieskosten	58.155	-
Accountantskosten	26.755	29.000
Administratiekosten	16.281	74.730
Vergoeding bestuur stichting administratiekantoor	7.500	7.500
Juridische kosten	3.685	-
Notariskosten	581	-
Niet-verrekenbare omzetbelasting	-	25.598
Overige beheerkosten	14.225	13.965
	266.350	352.924

1.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten [17]

Rentebate rekening courant banken	7.565	-
Rentebate deposito	267.041	61.502
	<u>274.606</u>	<u>61.502</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten [18]

Rente schulden aan kredietinstellingen	<u>273</u>	<u>104.573</u>
--	------------	----------------

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 (t/m 17 oktober) waren gemiddeld geen werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband. In het jaar 2023 waren dit ook geen werknemers.

Amsterdam, 24 juni 2025
SynVest RealEstate Fund N.V.

drs. M. van Gooswilligen

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

T.H.B. de Monchy

2. OVERIGE GEGEVENS

2. Overige gegevens

2.1 Verklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de onder 2.4 opgenomen controleverklaring.

2.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Omtrent de bestemming van het resultaat is in artikel 24 van de statuten het volgende bepaald:

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

2 Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van lid 1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in de eerste volzin bedoelde percentage uit te keren of het hierna in het vierde lid behaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in lid 3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.

3 Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de leden 1 en 2 van dit artikel komt uitsluitend toe aan de houders van gewone Aandelen. Deze winst kan bij besluit van de Algemene Vergadering worden uitgekeerd als dividend of worden toegevoegd aan de reserves die verbonden zijn aan de Aandelen van een bepaalde soort of een combinatie van beiden. Bij de berekening van het winstbedrag dat voor toepassing van het bepaalde in dit lid op ieder gewoon Aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte storting op het nominale bedrag van de gewone Aandelen in aanmerking.

4 De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.

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

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

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

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

2.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 10 juli 2024. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2.4 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie en certificaathouders van SynVest Real Estate Fund N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van SynVest Real Estate Fund N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest Real Estate Fund N.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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.

Newtone Audit N.V.

Mercuriusplein 1
2132 HA Hoofddorp

Postbus 74681
1070 BR Amsterdam

T: +31(0)20 653 18 12
F: +31(0)20 653 18 47

amsterdam@newtone.nl
KVK: 17187876

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de onderneming en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem en het risico-inschattingsproces. Voorts de wijze waarop het bestuur inspeelt op de frauderisico's, het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de directie van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder de gedragscode, de klokkenluidersregeling en het register van compliance meldingen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen die gericht zijn 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. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Verder bouwen wij in onze controle een element in van onvoorspelbaarheid in. 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.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, overig management waaronder juridische zaken, compliance officer en de directie van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Tevens hebben we voor zover relevant kennisgenomen van eventuele advocatenbrieven en correspondentie met relevante toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude en hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden geëvalueerd en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Mede op basis van bovenstaande hebben wij de volgende frauderisico's geïdentificeerd en daarbij onze werkzaamheden weergegeven:

1. Risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management

Het bestuur bevindt zich in een positie om fraude te kunnen plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken.

Wij besteden bij onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder:

- journaalposten, en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen en schattingsprocessen; en
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dit kader tijdens onze controle specifiek aandacht gehad voor de transacties met gelieerde vennootschappen.

Met betrekking tot dit risico hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing die relevant zijn voor dit risico, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals memoriaalboekingen in de omzetverantwoording en deze geëvalueerd;
- Wij hebben controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het management;
- Wij hebben controlewerkzaamheden verricht op in de financiële administratie verantwoorde significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; en
- Wij hebben de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten gevolge van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

2. Frauderisico in de opbrengstverantwoording

De opbrengsten van SynVest Real Estate Fund N.V. bestaan volledig uit huur- en verkoopopbrengsten door het verhuren en verkopen van de panden in vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de opbrengstverantwoording onderkennen wij het risico dat de directie de opbrengsten te hoog presenteert. Dit risico concentreert zich op het verantwoorden van niet bestaande omzet in het boekjaar middels niet-routinematige administratieve mutaties. Wij hebben onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing die relevant zijn voor dit risico;
- Op basis van onze risicocriteria hebben wij diverse gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd waaronder verificatie van vastleggingen van financiële mutaties met een hoger risico;
- Wij hebben specifiek aandacht gegeven aan de nauwkeurigheid van de verantwoorde huuropbrengsten in 2024 door deze, per vastgoedbelegging, aan te sluiten op de huurlijst over boekjaar 2024;

- Wij hebben een 'cash reconciliatie' uitgevoerd waarbij wij de bankontvangsten inzake huur respectievelijk verkoop hebben kunnen herleiden naar de verantwoorde huur- respectievelijk verkoopopbrengsten in 2024;
- Wij hebben ook per vastgoedbelegging een gedetailleerde gegevensgerichte cijferanalyse uitgevoerd op de huuropbrengsten per balansdatum 2024 versus de huuropbrengsten ultimo 2023.
- Voor de verkochte vastgoedbeleggingen zijn detailwerkzaamheden verricht met betrekking tot aansluiting met contracten, bank en bijkomende kosten.

Overige werkzaamheden

Aanvullend op de hierboven genoemde werkzaamheden hebben wij ook:

- kennis genomen van de compliance-rapportages, welke op kwartaalbasis worden opgesteld door de Compliance Officer;
- de interne gedragscodes en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van de directie en de leden van de directie van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;
- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennis genomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis en
- kennis genomen van communicatie met de toezichthouder (AFM).

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de nauwkeurigheid van de opbrengstverantwoording.

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 een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de met governance belaste personen.

De door ons uitgevoerde werkzaamheden leiden niet tot specifieke bevindingen. We hebben geen signalen ontvangen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak continuïteit

De directie heeft in 2024 heeft de resterende vastgoedbeleggingen in portefeuille van SREF N.V. verkocht en daarmee het liquidatieproces van het fonds in gang gezet. Op 15 oktober 2024 is een slotuitkering aan de participanten verricht, gebaseerd op de per 30 september 2024 vastgestelde intrinsieke waarde van het fonds. De waardeontwikkeling tot en met dat moment is hiermee volledig verrekend met de participanten. Enkele dagen later, op 17 oktober 2024, is de vennootschap formeel ontbonden.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna continuïteitsrisico's);
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen voldoen van de slotuitkering is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, die bestaat uit:

- het directieverslag
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor de directiesverslag 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 het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de

onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

Wij communiceren met de directie 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.

Hoofddorp, 24 juni 2025
Newtone Audit N.V.

Was getekend

Drs. E. Bakker RA

SynVest

Investeer mee in vastgoed