

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaarrekening SDREF 2024

INHOUD

Algemeen

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

Jaarrekening 2024

2. Balans voor resultaatbestemming	7
3. Winst- en verliesrekening	8
4. Kasstroomoverzicht	9
5. Toelichting op de jaarrekening	10

Overige gegevens

6. Controleverklaring	19
-----------------------	----

1 DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen jaar verder gegroeid. De portefeuille per 31 december 2024 is verdeeld over 60 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2024 € 30,1 miljoen (2023: € 25,8 miljoen). De portefeuille is in december 2024 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 5,4 miljoen, hierop zijn de aankoopkosten van objecten in mindering gebracht, waardoor de niet gerealiseerde waardeverandering van de beleggingen per saldo € 1,1 miljoen positief is.

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2024 een winst van € 10.977.979 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2024 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 6,2%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2024 € 393.411.600 (ultimo 2023 € 323.740.000). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2024 gedaald naar 44,2% (ultimo 2023: 45,5%).

Intrinsieke waarde en handelskoers	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	277.723	256.496
Aantal certificaten	5.439.856	4.987.090
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	51,05	51,43
Handelskoers (in €) *	54,00	54,00

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

De intrinsieke waarde wijkt af van de boekwaarde zoals die blijkt uit de balans. De boekwaarde wordt vastgesteld conform de grondslagen van het jaarrekeningrecht, de intrinsieke waarde wordt vastgesteld conform de in het prospectus vastgestelde waarderingsgrondslagen. Per saldo worden de aankoopkosten volgens het jaarrekeningrecht direct ten laste van het resultaat gebracht, terwijl deze bij het vaststellen van de intrinsieke waarde in 10 jaar worden afgeschreven.

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

Intrinsieke waarde	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Boekwaarde (in € 1.000)	247.445	229.704
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	30.278	26.792
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	277.723	256.496

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

SynVest Fund Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de WFT over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y lid5 van het Bgfo. Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Hierbij hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de wet financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder voor SynVest Dutch Real Estate Fund N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan artikel 115y lid 5 Bgfo.

Ook hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2024 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2024 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van drie beleggingsinstellingen, namelijk SynVest RealEstate Fund N.V., SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.. De directie en het personeel van SynVest Fund Management B.V. zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze drie beleggingsinstellingen.

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2024 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. gedragen wordt. De totale beloning die SynVest Fund Management B.V. in 2024 heeft uitbetaald bedraagt € 1.928.965 (2023: € 1.866.598), bestaande uit een beloning van € 918.989 (2023: € 619.350) voor het management en € 1.009.976 (2023: € 1.247.248) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2024 zijn voor € 107.390 (2023: € 106.438) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. De Raad van Commissarissen hebben in 2024 een totale beloning van € 40.000 ontvangen.

Er is geen personeel in dienst van het Fonds. Voor de uitvoering van de activiteiten van het Fonds wordt gebruik gemaakt van de diensten van SynVest Fund Management B.V., alsmede van de diensten van derden. Voor een toelichting op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar www.synvest.nl.

Strategie en risicobereidheid

Het Fonds heeft als doelstelling de belegger de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren, waarbij belegd wordt in commercieel en residentieel vastgoed in Nederland met zowel een geografische als functionele spreiding. De totale risicobereidheid van het Fonds is conservatief, wat aansluit bij het doel van het Fonds om met lage fondskosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle wetten en regels nageleefd te worden.

Strategische risico's

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de strategie van het Fonds. De strategie dient zorg te dragen voor stabiele resultaten op de lange termijn, en er wordt op toegezien dat de strategie geen belemmering vormt voor de realisatie van deze doelstelling. Het fonds streeft naar een stabiel rendement uit exploitatie van Nederlands vastgoed. Om dit te realiseren worden het vastgoed en haar huurders zorgvuldig geselecteerd en vervolgens efficiënt beheerd.

Externe factoren

Mogelijk kan onvoldoende worden ingesprongen op externe factoren. Om tijdig in te spelen om mogelijke externe veranderingen, worden de relevante ontwikkelingen voor het Fonds nauwgezet gevolgd, waardoor het Fonds instaat is om snel en adequaat te reageren.

Groeimogelijkheden

Er bestaat een risico dat er onvoldoende passend vastgoed beschikbaar is om de gewenste groei te realiseren. Het fonds wil dit risico ondervangen door zich actief in de vastgoedmarkt te bewegen. In de investment-overleggen wordt maandelijks de beschikbaarheid van vastgoed besproken.

Operationele risico's

Operationele risico's voor het Fonds zijn risico's die voortkomen uit mogelijk ontoereikende processen, mensen, systemen en/of (externe) gebeurtenissen. ☐

Kwaliteit personeel en adviseurs

Door organisatieomvang, schaarste aan gekwalificeerd personeel, of geografische ligging kan werving van de juiste medewerkers een uitdaging vormen. Een tekort aan gekwalificeerd personeel kan een belemmering vormen bij het behalen van de strategische doelen. De directie van het fonds anticipeert hierop door bij de selectie van personeel en adviseurs de kwaliteit en kennis voorop te stellen. Het beloningsbeleid van de beheerder is erop gericht om kwalitatief personeel langdurig aan zich te binden.

Executie van transacties

Bij de executie van transacties kunnen meerdere risico's plaatshebben, zoals risico's voortkomend uit transacties en (externe) gebeurtenissen, onjuiste berekeningen in een (des-)investeringsanalyse en risico's dat een object door aard en ligging en/of kwaliteit van de huurder niet of niet tegen de vooraf ingeschatte huurprijs kan worden verhuurd (hetgeen zelfs leegstand kan betekenen) of dat de huur niet kan worden geïnd. Interne procedures en directe betrokkenheid van de directie bij de selectie van het vastgoed beperken de risico's die bij de executie van transactie kunnen ontstaan.

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

Er is een risico dat de beleggingsobjecten op onjuiste wijze zijn gewaardeerd. Dit kan leiden tot materiële afwijkingen in het resultaat van het fonds. Mogelijke gevolgen hiervan kunnen reputatieschade of claims zijn in verband met gewekte onjuiste verwachtingen. Het fonds anticipeert hierop door het vastgoed in de portefeuille jaarlijks te laten taxeren door gerenommeerde externe taxateurs.

Beheersing van de kosten

Een onverwachte stijging van exploitatiekosten, algemene kosten of het moeten doen van onverwachte aanvullende investeringen kan in potentie leiden tot een onjuiste inschatting van het rendement. De directie van het Fonds is betrokken bij alle uitgaven, die door het Fonds worden gedaan. Periodiek worden rapportages opgesteld om de werkelijke kosten te kunnen vergelijken met de prognoses.

Calamiteitenrisico

Calamiteiten kunnen zorgen voor (zeer) grote schade aan vastgoedbeleggingen, en hierdoor lagere resultaten. Het Fonds is op de in de branche gebruikelijke condities verzekerd tegen calamiteiten, zoals schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en huurdering.

Beheersing van de IT-omgeving

De IT-omgeving zorgt voor risico's omtrent de juistheid en tijdigheid van interne en externe rapportages, en een mogelijk verlies van essentiële informatie, en ongeautoriseerde toegang tot de informatie door derden, alsmede de hierop volgende reputatieschade. Voor een goede beheersing van de risico's die samenhangen met het functioneren en het beveiligen van de interne IT infra-structuur wordt gebruik gemaakt van toegangs-beveiligingen, back-up-en recoveryprocedures en inschakeling van externe deskundigen voor controles en continue update van ontwikkelingen op het gebied van IT.

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het markt-renteniveau.

Debiteurenrisico

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

Prijsrisico

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

Verslaggevingsrisico

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

Compliance risico's

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

Risico's fiscale wet- en regelgeving

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

Beheersing van fraude- en corruptierisico's

Integriteitsrisico's, waaronder inbegrepen fraude en corruptie, hebben betrekking op niet-integer gedrag van de beheerder en haar medewerkers en bestuurders en op niet-integer gedrag van derden (participanten, leveranciers, adviseurs) dat aan de beheerder kan worden toegerekend of waarbij zij een strafbare rol speelt. Fraude en corruptie kan leiden tot een materiële afwijking in de jaarrekening van het fonds. Integriteitsrisico's kunnen ook betrekking hebben op het handelen in strijd met interne regels van de organisatie of maatschappelijk onbetamelijk gedrag.

Op grond van artikel 4:11 Wft dient de beheerder een adequaat beleid te voeren dat een integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt. In artikel 57 Uitvoeringsverordening AIFMD is bepaald dat de integere uitoefening van het bedrijf in de bedrijfsvoering van de beheerder moet zijn verankerd. De beheerder is verantwoordelijk voor het adequaat identificeren, analyseren en valideren van de integriteitsrisico's. De doelstelling van de risicoanalyse is het krijgen van inzicht in de integriteitsrisico's en beheersmaatregelen.

De beheerder hanteert een zerotolerance beleid ten aanzien van fraude en corruptie. De beperkte omvang van de organisatie in combinatie met de governance structuur, inclusief externe toezichthoudende instanties, zoals Raad van Commissarissen (toezicht beheerder), externe bewaarder (toezicht fondsen) en bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, die toezicht houden op de beheerder, ondersteunt een adequate beheersing van het fraude- en corruptierisico. De beheerder is niet bekend met fraude- en corruptiegevallen in het afgelopen boekjaar. In het kader van het voorkomen van potentiële fraude- en integriteitsrisico's heeft de beheerder binnen haar beheersingsomgeving interne beheersingsmaatregelen geïmplementeerd. Deze beheersingsmaatregelen zien toe op de processen rondom de participantenadministratie, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces.

De voornaamste waarborgen van de beheerder zijn de inrichting van functiescheidingen tussen medewerkers en directie van de beheerder en de directe betrokkenheid van de directie van de beheerder bij de dagelijkse besluitvorming. Specifieke waarborgen rondom het aan-/verkoopproces zien toe op de betrokkenheid van externe partijen, zoals notarissen en makelaars. De beheerder heeft een interne gedragscode voor al haar personeel en heeft procedures ingesteld ten behoeve van de acceptatie van participanten en andere zakelijke relaties in het kader van de Wwft en Sanctiewet.

Daarnaast heeft de beheerder een risicomanagement- en compliance-functionaris geïnstalleerd, mede verantwoordelijk voor het monitoren van operationele, financiële en compliance risico's. Tot slot heeft de beheerder, voor haar fondsen die onder permanent toezicht vallen van de AFM, een AIFMD bewaarder aangesteld die periodiek controles verricht op de kasstromen en de aan-/verkooptransacties van de fondsen.

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

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

Derde partijen en belangenverstrengeling

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

Duurzaamheidsbeleid

Wij nemen bij het uitvoeren van het beleggingsbeleid de ongunstige effecten op de door de EU-criteria vastgestelde duurzaamheidsfactoren niet in acht. SynVest heeft hiervoor gekozen om het niet eenvoudig is om met een redelijke mate van zekerheid de effecten van het beleggingsbeleid op duurzaamheidsfactoren vast te stellen en SynVest geen specifieke prioriteit geeft aan duurzaamheidsfactoren boven andere factoren welke van belang zijn bij het beheren van het vermogen van onze beleggers. Het Fonds ontwikkelt wel een strategie waarbij gestreefd wordt naar een verduurzaming van de beleggingsportefeuille. Deze strategie houdt in dat maatregelen worden genomen om tot de volgende doelstellingen te komen:

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van de kosten van energie- en waterverbruik in de portefeuille middels:
 - actief management;
 - afspraken met huurders;
 - het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
 - het investeren in alternatieve energiesystemen;
 - het gebruikmaken van gebouwen management op afstand.
2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;
3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langjarig voortbestaan hiervan;
4. de acquisitie van objecten, welke gelegen zijn in een gebied met goede verbindingen met openbaar vervoer en goede ontwikkelingsmogelijkheden.

Herstructurering van het fonds

Tot en met 31 december 2024 kwam de fiscale eenheid van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. in aanmerking voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) en werd tegen 0% belast. Maar met ingang van 1 januari 2025 is het elke FBI en dus ook SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. verboden om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. Zij worden anders derhalve niet langer tegen 0% belast. Er is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevoerd om FBI's, die vastgoed bezitten, de gelegenheid te geven in 2024 te herstructureren. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarom is het fonds per heden een commanditaire vennootschap. In de jaarrekening 2024 van SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. wordt het resultaat over heel 2024 verantwoord. Daarnaast worden de cijfers 2023 van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. gepresenteerd als vergelijkende cijfers. Hiermee wordt een volgtijdelijke consistentie bereikt. Voor verdere details verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening onder "1 Algemeen".

Vooruitzicht komende periode

Voor 2025 verwachten we dat het fonds verder zal groeien door middel van beschikbare liquiditeiten en externe financieringen. Door de gestegen rente zien we een verminderd aanbod, maar we zoeken actief naar objecten om aan de portefeuille toe te voegen. Het voorschotdividend is voor 2025 onveranderd, bruto € 3,36 per jaar per certificaat.

Amsterdam, 4 juni 2024

drs. M. van Gooswilligen

T.H.B. de Monchy

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2024 €	31 december 2023 €
ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		80.000	95.000
		80.000	95.000
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	393.411.600	323.740.000
Huurbevordering		4.340.580	2.110.859
		397.752.180	325.850.859
Vorderingen			
Debiteuren	10	5.106.268	1.572.649
Overige vorderingen en overlopende activa	11	1.588.966	3.950.076
		6.695.234	5.522.725
Overige activa			
Liquide middelen	12	25.993.340	52.979.426
		25.993.340	52.979.426
Totaal activa		430.520.754	384.448.010
PASSIVA			
Vermogen	13	247.444.969	229.703.671
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	14	122.050.499	143.948.214
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	15	51.999.656	3.322.301
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		1.600.966	1.693.959
Schulden aan gelieerde maatschappijen	16	615.580	411.220
Belastingen		1.131.596	385.776
Overige schulden en overlopende passiva	17	5.677.488	4.982.869
		61.025.286	10.796.125
Totaal passiva		430.520.754	384.448.010

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2024 t/m 31 dec. 2024 €	1 jan. 2023 t/m 31 dec. 2023 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	18	31.032.666	25.770.215
Exploitatiekosten	20	(9.265.421)	(6.093.968)
Netto huuropbrengsten		21.767.245	19.676.247
Waardeveranderingen beleggingen	19	1.136.389	(363.285)
Waardeverandering beleggingen		1.136.389	(363.285)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		22.903.634	19.312.962
Overige opbrengsten		991.527	555.094
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21	(6.641.682)	(6.941.037)
Afschrijving oprichtingskosten		(15.000)	(15.000)
Rentebaten en -lasten	23	(6.255.094)	(5.803.756)
Totaal lasten		(12.911.776)	(12.759.793)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		10.983.385	7.108.263
Belastingen deelnemingen		(5.406)	-
Nettoresultaat na belastingen		10.977.979	7.108.263

4 KASSTROOM OVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	Noot	1 januari 2024 t/m 31 december 2024	1 januari 2023 t/m 31 december 2023
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		10.977.979	7.108.263
Aanpassingen voor:			
- afschrijving oprichtingskosten		15.000	15.000
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	9	(68.633.307)	(37.386.002)
- verkopen onroerend goed	9	100.000	2.680.000
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(1.138.293)	121.002
- betaalde huurbevordering		(2.657.696)	(2.021.862)
- afschrijving huurbevordering		427.975	191.763
- mutatie vorderingen		(1.172.509)	(2.509.024)
- mutatie overige kortlopende schulden		1.551.806	(730.741)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(60.529.045)	(32.531.601)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		452.766	798.229
- storting agio		23.771.147	42.577.954
- dividenduitkeringen		(17.460.594)	(15.251.550)
- ontvangsten uit langlopende schulden	15	30.000.000	4.935.000
- aflossingen langlopende schulden	15	(3.353.340)	(4.573.183)
- geactiveerde hypotheeklasten		(98.134)	(87.242)
- afschrijving hypotheeklasten		231.114	242.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		33.542.959	28.641.458
Mutatie liquide middelen		(26.986.086)	(3.890.143)
Liquide middelen primo periode		52.979.426	56.869.569
Liquide middelen ultimo periode		25.993.340	52.979.426

5 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. is een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 95979255. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. was gericht op verschillende soorten in Nederland gelegen vastgoed en belegde het direct in winkels en kantoren. Beleggers hielden hun belang in SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. middels certificaten in Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (hierna: “de STAK”). Het juridisch en het economisch eigendom van de onroerende zaken werden hierbij gehouden door zogenaamde Fonds B.V.’s, die onderdeel uitmaakten van de fiscale eenheid met SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. Tot en met 31 december 2024 kwam de fiscale eenheid van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. in aanmerking voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) en werd tegen 0% belast.

Maar met ingang van 1 januari 2025 is het elke FBI en dus ook SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. verboden om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. Zij worden regulier belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en zijn derhalve niet langer tegen 0% belast. Het blijft een FBI wel toegestaan indirect (dat wil zeggen met tussenkomst van een voor Nederlandse fiscale doeleinden zelfstandig belastingplichtig lichaam) te beleggen in Nederlands vastgoed. Er is een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevoerd om FBI’s, die vastgoed bezitten, de gelegenheid te geven in 2024 te herstructureren. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Bij de herstructurering van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. was het uitgangspunt om het economische eigendom van het vastgoed in te brengen in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant vehikel, een C.V., waarvan de participaties worden gehouden door de beleggers. Zodoende blijft heffing over de beleggingsresultaten plaatsvinden op het niveau van de achterliggende beleggers. Daarom is SynVest Dutch RealEstate Fund GP B.V., een door SynVest Fund Management B.V. eind 2024 opgerichte entiteit, op 30 december 2024 als beherend vennoot met de Fonds B.V.’s, SynVest Dutch Real Estate Fund C.V. aangegaan. Hierbij hebben de Fonds B.V.’s het economisch eigendom van het vastgoed ingebracht en het juridisch eigendom gehouden. Aansluitend hebben de Fonds B.V.’s hun participaties in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. uitgekeerd aan SynVest Dutch RealEstate Fund N.V., die op haar beurt de participaties in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. heeft overgedragen aan haar aandeelhouder Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen. Op deze manier houden de beleggers hun belang alsnog in de fiscaal transparante entiteit SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is eind 2024 hierdoor alleen nog de houder van de aandelen in de Fonds B.V.’s. SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is op 30 december 2024 omgezet in SynVest Dutch Real Estate Fund B.V. Het is de bedoeling dat SynVest Dutch Real Estate Fund B.V. uiteindelijk wordt omgezet in een Stichting, met als enig doel het houden van het juridisch eigendom van de aandelen in de Fonds B.V.’s.

In deze jaarrekening van SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. wordt de economische realiteit weergegeven van het Fonds.

In deze jaarrekening wordt niet alleen het resultaat over de periode 30 tot en met 31 december en de balans per 31 december 2024 verantwoord, maar ook de periode 1 januari tot en met 29 december 2024. Daarnaast worden de cijfers 2023 van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. gepresenteerd als vergelijkende cijfers. Hiermee wordt een volgtijdelijke consistentie bereikt ten behoeve van de stakeholders van het Fonds.

2 Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

3 Fiscale status

Het Fonds was tot en met 30 december 2024 een naamloze vennootschap met de status van Fiscale Belegginstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Zoals hiervoor uiteengezet, is het Fonds thans een commanditaire vennootschap, hetgeen een fiscaal transparant lichaam is.

4 Continuïteit

De in deze jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Activa en passiva

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

Zoals weergegeven onder algemeen, is het economisch eigendom van de activa en passiva van de commanditaire vennootschap en hebben de Fonds B.V.'s het juridisch eigendom gehouden. Dit geldt voor alle activa en passiva en daarom is er vanaf gezien dit separaat bij elke balanspost nogmaals toe te lichten.

Vastgoedbeleggingen

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

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatie-factor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald. Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

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

Geactiveerde oprichtingskosten

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

Geactiveerde kosten huurbetaling

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

Vorderingen

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

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De financieringskosten worden gedurende de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders. 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. De kosten die verband houden met het toetreden van deelnemers (funding fees), zijn als emissiekosten in de lasten in verband met beheer van beleggingen zijn opgenomen.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daad-werkelijke 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.

7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Er zijn geen kasstromen in vreemde valuta's bij het Fonds. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

8 Verslaggevingsrisico

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

9 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen			
	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024		1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
	€	€	€
Balans begin periode		323.740.000	289.155.000
Investerings	68.633.307		37.386.002
Desinvesterings	(100.000)		(2.680.000)
Waardemutatie ongerealiseerd	1.138.293		(121.002)
		69.671.600	34.585.000
Balans ultimo periode		393.411.600	323.740.000

Bij eerste waardering van de vastgoedbeleggingen worden alle aankoopkosten opgenomen, waaronder de selectie- en acquisitie-kosten, de taxatiekosten en de kosten van technisch en financieel onderzoek, zoals in rekening gebracht door SynVest Fund Management B.V. Hierna worden de vastgoedbeleggingen opgenomen tegen de reële waarde.

De reële waarde van de beleggingen is gebaseerd op de jaarlijkse externe taxaties van de gehele portefeuille. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van markt-conforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Bij de taxaties heeft de taxateur als tweede methode de discounted-cashflow-methode gehanteerd, wat een marktconforme methode is. De externe waardering is niet bepaald als zijnde onderhevig aan materiële taxatieonzekerheid zoals gedefinieerd door de RICS Valuation – Global Standards.

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

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 4,93 en 19,97%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 102,40.

Vastgoedrisico

Het vastgoedrisico betreft de mogelijke impact op de waardering als gevolg van de volatiliteit op de vastgoedmarkt en de verhoogde mate van onzekerheid/subjectiviteit bij de bepaling van de waardering van individuele objecten en de daarbij gehanteerde assumpties en veronderstellingen. Het management onderschrijft de verhoogde mate van volatiliteit bij de bepaling van de reële waarde van de gehouden vastgoedbeleggingen, mede ingegeven door de onzekerheden die de huidige macro-economische omstandigheden bieden, zoals inflatie, stijging van de interest en de hoge energieprijzen.

10 Debiteuren

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Debiteuren	5.601.352	1.830.902
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(495.084)	(258.253)
Totaal debiteuren	5.106.268	1.572.649

Debiteurenrisico

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

11 Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Af te rekenen servicekosten met huurders	1.304.218	3.647.162
Vooruitbetaalde kosten	2.636	175.064
Te ontvangen rente	13.304	18.294
Verstekte waarborgsommen	168.808	8.808
Overige vorderingen	100.000	100.748
Totaal overige vorderingen	1.588.966	3.950.076

12 Liquide middelen

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Banken rekeningen-courant	25.993.340	52.979.426
Totaal liquide middelen	25.993.340	52.979.426

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van minimaal 2,5% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving, flexibiliteit van het Fonds, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Per 31 december 2024 bedraagt de liquiditeitsreserve bij 2,5% een bedrag van € 6.186.124. De per balansdatum aanwezige liquiditeiten liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

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

13 Vermogen

In het boekjaar 2024 is een netto winst gerealiseerd van € 10.977.979, waarin begrepen een bate inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 1.138.293 en een last inzake funding fees van € 1.411.378.

Kapitaalrekening commanditaire vennootschap		
	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Balans begin periode	-	-
Inbreng economisch belang	236.466.990	-
Resultaat	10.977.979	-
Totaal kapitaal commanditaire vennootschap	247.444.969	-

Kapitaalrekening beherend vennoot		
	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Balans begin periode	-	-
Inbreng economisch belang	-	-
Resultaat	-	-
Totaal kapitaal beherend vennoot	-	-

14 Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen		
	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	123.785.004	145.813.699
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(1.734.505)	(1.867.485)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	122.050.499	143.946.214

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	2024
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	67.644.411	56.140.593	123.785.004
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	67.644.411	56.140.593	123.785.004

Mutaties langlopende hypothecaire leningen			
	2024		2023
	€		€
Schuld begin boekjaar	149.138.000		148.776.183
Nieuw opgenomen hypotheke	30.000.000		4.935.000
Aflossingen op hypotheke	(3.353.340)		(4.573.183)
Reclassificatie kortlopende schuld	(51.999.656)		(3.322.301)
Balans ultimo boekjaar	123.785.004		145.813.699

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele marktrente benaderen is de geamortiseerde kostprijs gelijkgesteld aan de nominale waarde. De boekwaarde van de leningen ligt op basis van de inschatting van de directie in lijn met de reële waarde van de individuele leningen gezien de recente leningsovereenkomsten tegen een gelijkblijvende rente voor de individuele transacties.

Is zekerheidstelling voor de leningen is een hypotheek gevestigd op het onroerend goed en zijn de huuropbrengsten verpand. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 184.330.000. Per 31 december 2024 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

15 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	51.999.656	3.322.301
Totaal schulden aan kredietinstellingen	51.999.656	3.322.301

16 Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	615.580	411.220
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	615.580	411.220

17 Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
Rente	391.656	396.789
Te betalen administratiekosten servicekosten	-	108.596
Waarborgsommen huurders	2.605.832	2.064.333
Vooruitontvangen huren	2.596.530	1.705.198
Overige schulden	83.470	707.953
Totaal overige schulden	5.677.488	4.982.869

18 Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huurop- brengsten	Exploitatie- kosten	2024 Netto huurop- brengsten	2023 Netto huurop- brengsten
	€	€	€	€
	31.032.666	(9.265.421)	21.767.245	15.123.512

Reeds vastgelegde huurinkomsten ultimo boekjaar als percentage van de bruto huuropbrengsten 2024

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	
2025	32.696.363	98%
2026	28.631.301	85%
2027	22.777.997	68%
2028	18.322.408	55%
2029	13.597.032	41%
2030	10.676.399	32%
2031	7.371.417	22%

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.

Prijrisico

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

19 Waardeveranderingen van beleggingen

	2024	2023
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.138.293	(121.002)
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(1.904)	(242.283)
Totaal waardeveranderingen van beleggingen	1.136.389	(363.285)

In de niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn tevens de aankoopkosten voor de in het boekjaar aangekochte vastgoedobjecten opgenomen. Zonder rekening te houden met de aankoopkosten bedraagt de herwaardering positief € 5.359.999 over het huidige boekjaar.

20 Exploitatiekosten

	2024	2023
	€	€
Onderhoud en reparaties	(3.020.931)	(1.686.378)
Servicekosten eigenaar	(2.044.168)	(1.275.049)
Property management	(1.397.218)	(1.052.620)
Onroerendezaakbelastingen	(1.099.219)	(887.390)
Makelaarskosten	(326.166)	(370.466)
Verhuurkosten	(521.049)	(243.149)
Verzekeringspremies	(345.406)	(238.196)
Advieskosten	(143.094)	(175.774)
Taxatiekosten	(90.929)	(77.849)
Kosten dubieuze debiteuren	(236.831)	(71.021)
Overige exploitatiekosten	(40.410)	(16.076)
Totaal exploitatiekosten	(9.265.421)	(6.093.968)

21 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2024	2023
	€	€
Asset Management	(3.185.439)	(2.739.733)
Fondsbeheer	(1.038.180)	(978.476)
Funding fees	(1.411.378)	(1.812.656)
Administratiekosten	(638.050)	(553.610)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	-	(242.833)
Advieskosten	(151.945)	(83.992)
Advocaatkosten	(131.666)	(47.631)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(17.904)	(43.500)
Notariskosten	(12.655)	(10.128)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.717)	(7.500)
Bankkosten	(6.884)	(6.332)
Belastingadviseurskosten	(6.645)	(1.035)
Overige beheerkosten	(33.219)	(413.611)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(6.641.682)	(6.941.037)

Beheerdersvergoedingen

	Factor	Vergoeding over
	%	
Managementvergoeding voor fondsbeheer	0,25	Totaal van de activa
Managementvergoeding voor asset management	0,70	Totaal van de activa
Makelaarscourtage	1,50	Acquisitiewaarde nieuw object
Technisch en financieel onderzoek	0,50	Acquisitiewaarde nieuw object
Taxatiekosten	0,20	Acquisitiewaarde nieuw object
Financieringsvergoeding	0,20	Hoogte van de nieuwe financiering
Funding vergoeding	4,00	Instroombedrag nieuwe participanten

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 6% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 6% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat. Over 2024 is de variabele vergoeding in rekening gebracht, over 2023 niet.

De externe accountant Newton Audit N.V. en het Newton-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad €43.500 geen verdere honoraria in rekening gebracht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met IQ EQ B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder. De bewaarder is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van het fonds, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van het fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal. De totale kosten bedragen € 59.124 in 2024.

22 Lopende kostenfactor

	2024	2023
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	5,4	4,7

De lopende kostenfactor is een weergave van de exploitatie kosten en lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds. De kosten die verband houden met het toetreden van deelnemers (funding fees), welke als emissiekosten in de lasten in verband met beheer van beleggingen zijn opgenomen, worden buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van de lopende kostenfactor.

23 Rentebaten en -lasten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(6.589.968)	(6.603.821)
Rentebaten deposito's	333.223	800.065
Rentebaten belastingdienst	1.651	-
Totaal rentelasten	(6.255.094)	(5.803.756)

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is grotendeels gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het markt-renteniveau. Het fonds maakt geen gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.

24 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2024.

25 Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2024 bedraagt € 7.717.

26 Transacties met verbonden partijen

In het boekjaar hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgehad.

Amsterdam, 4 juni 2025

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

T.H.B. de Monchy

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

OVERIGE GEGEVENS

6 CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest Dutch Real Estate Fund C.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 geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige 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 Dutch Real Estate Fund C.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.

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

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

risico-inschattingsproces. Voorts de wijze waarop het bestuur inspeelt op de frauderisico's, het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen 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 raad van commissarissen. 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 Dutch Real Estate Fund C.V. bestaan volledig uit huuropbrengsten door het verhuren 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 hebben kunnen herleiden naar de verantwoorde huuropbrengsten in 2024;

- Wij hebben ook per vastgoedbelegging een gedetailleerde gegevensgerichte cijferanalyse uitgevoerd op de huuropbrengsten per balansdatum 2024 versus de huuropbrengsten ultimo 2023. Indien er sprake was van een aankoop van vastgoed in 2024, hebben we vastgesteld dat de huurprijzen op de datum van overdracht, zoals vermeld in de huurlijst, overeenkomen met de koopovereenkomst. In gevallen waar dit niet mogelijk was, hebben we een detailcontrole uitgevoerd op de onderliggende huurcontracten.

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 het bestuur 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

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling voor de periode van tenminste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwogen 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 gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna continuïteitsrisico's);
- evalueren van de verwachte operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van tenminste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- analyseren van de werkelijke resultaten tot en met mei 2025 in relatie tot de begrote / verwachte resultaten;
- 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 het directieverslag 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 het beleggingsfonds 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 het beleggingsfonds 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 het beleggingsfonds 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