

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaarverslag SGREF 2025

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag SGREF

JAARREKENING 2025

2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming
3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
6. Vennootschappelijke balans
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

OVERIGE GEGEVENS

9. Statutaire regeling resultaatbestemming
10. Prioriteitsaandelen
11. Controleverklaring

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG SGREF

Het Fonds is afgelopen jaar afgenomen met 13 objecten.
De portefeuille per 31 december 2025 is verdeeld over 82 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2025 € 23,8 miljoen (2024: €27,1 miljoen). De portefeuille is in december 2025 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 4,5 miljoen positief. Er zijn 13 objecten verkocht met een boekwaarde van € 34,9 miljoen. Met de verkopen is een resultaat gerealiseerd van € 1,6 miljoen positief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2025 een winst van € 2,3 miljoen (2024: verlies van € 9,3 miljoen) gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2025 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -0,01% negatief.
Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf oprichting van 3,4%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2025 € 303.010.004 (ultimo 2024 € 333.342.504). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2025 licht gedaald naar 59,6% (ultimo 2024: 59,7%).

Intrinsieke waarde en handelskoers

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	148.289	152.561	171.222
Aantal aandelen	4.508.329	4.495.568	4.455.601
Intrinsieke waarde per aandeel	32,89	33,94	38,43
Handelskoers *	33,75	35,25	39,50

*) 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:

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023
Boekwaarde (in € 1.000)	140.190	141.730	159.596
Correctie aankoopkosten (in € 1.000)	6.218	10.831	11.626
Overige afwijkingen (in € 1.000)	1.881	0	0
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	148.289	152.561	171.222

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 constateringen 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 German 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 2025 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2025 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van twee beleggingsinstellingen, namelijk:
- SynVest German RealEstate Fund N.V.
- 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 twee beleggingsinstellingen.

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2025 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest German RealEstate Fund N.V. Gedragen wordt. De totale beloning die Synvest Fund Management in 2025 heeft uitbetaald bedraagt € 2.340.779 (2024: € 1.928.965), bestaande uit een beloning van € 729.331 (2024: € 918.989) voor het management (identified staff) en € 1.488.530 (2024: € 1.009.979) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2025 zijn voor € 122.917 (2024: € 107.390) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. Er is geen beloning boven de € 1 miljoen uitgekeerd aan een natuurlijk persoon.

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 en 2024 een totale beloning van EUR 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 Duitsland 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 zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie van Duits 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 in staat 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.

Research and development

Het Fonds voert geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

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 liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid en is een inkoopbeperking van certificaten van toepassing.

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.

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 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. 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 instantie in de vorm van de Raad van Commissarissen 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 vergoedingen aan de Fondsen, inkoop, 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. 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, medeverantwoordelijk voor het monitoren van operationele, financiële en compliance risico's. Tot slot heeft de beheerder, voor de 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 belangenverstremming

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. Belangenverstremming is opgenomen in de gedragscode.

Duurzaamheidsbeleid

Het Fonds houdt bij de uitvoering van het beleggingsbeslissingsbeleid rekening met duurzaamheidsrisico's. Door duurzaamheidsrisico's in haar beleggingsbeslissingsproces te betrekken, tracht het Fonds deze negatieve impact zo goed als mogelijk te voorkomen of te beperken. Het fonds erkent dat duurzaamheidsrisico's een negatieve impact kunnen hebben op de waarde van de beleggingen, hetgeen mogelijk het rendement van de certificaathouders kan beïnvloeden.

Het Fonds heeft niet als doelstelling in het beleggingsbeleid om ecologische of sociale kenmerken of een combinatie van die kenmerken te promoten (zoals bedoeld in artikel 8 SFDR). Ook focus het beleggingsbeleid van het Fonds zich niet op investeringen die kwalificeren als 'duurzame belegging' in de zin van de SFDR (zoals bedoeld in artikel 9 SFDR). Het Fonds houdt geen rekening met de EUR-criteria voor ecologische duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening.

Voor een nadere uiteenzetting van het duurzaamheidsbeleid wordt verwezen naar het prospectus van het Fonds. Het duurzaamheidsbeleid van de beheerder is te vinden op www.synvest.nl.

Vooruitzicht komende periode

De directie heeft besloten om per 1 juni 2025 de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen tijdelijk op te schorten in verband met gewijzigde externe marktomstandigheden. Deze maatregel is genomen in overeenstemming met artikel 6 van het prospectus en geldt tot en met het eerste kwartaal van 2026. Vanaf april 2026 zijn de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen weer hervat.

Het Fonds zal zich de komende periode blijven richten op het verkopen van objecten om zo eigen vermogen vrij te spelen om uittredende beleggers te faciliteren en daarna ook weer open te kunnen. Tevens blijft er in de portefeuille geïnvesteerd worden om waarde te behouden en te creëren door te voorzien in de wensen van de zittende huurders in de panden van het Fonds.

Amsterdam, 26 juni 2026

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

Drs. M. van Gooswilligen

Drs. D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy

P.D. Diamant

JAARREKENING 2025

2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	11	303.010.004	333.342.504
		303.010.004	333.342.504
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	12	1.665.492	3.124.989
Vorderingen			
Debiteuren	13	922.198	1.227.868
Belastingen	14	2.744.754	1.823.280
Overlopende activa	15	1.035.028	5.140.141
		4.701.980	8.191.289
Overige activa			
Liquide middelen	16	19.011.410	6.724.604
Totaal activa		328.388.886	351.383.386
PASSIVA			
Groepsvermogen	17	140.189.930	141.730.726
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	18	2.896.099	2.683.415
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	19	165.265.132	164.148.435
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	20	12.907.732	34.989.458
Belastingen	21	2.989.327	2.744.791
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	22	809.182	218.508
Schulden aan gelieerde maatschappijen	23	335.000	0
Overlopende passiva	24	2.996.484	4.868.053
		20.037.725	42.820.810
Totaal passiva		328.388.886	351.383.386

3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2025 t/m 31 dec 2025 €	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	26	23.834.795	27.098.098
Exploitatielasten	26	(13.351.201)	(9.601.909)
Netto huuropbrengsten		10.483.594	17.496.189
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	27	1.643.637	(635.660)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	28	4.541.500	(16.833.545)
Waardeveranderingen beleggingen		6.185.137	(17.469.205)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		16.668.731	26.984
Overige bedrijfsopbrengsten		148.590	211.771
Som der bedrijfsopbrengsten		16.817.321	238.755
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	29	(6.422.867)	(6.434.285)
Netto rentebaten/lasten	31	(5.740.375)	(5.567.060)
Totaal lasten		(12.163.242)	(12.001.345)
Resultaat voor belastingen		4.654.079	(11.762.590)
Winstbelastingen	32	(2.338.348)	2.416.066
Resultaat na belastingen		2.315.731	(9.346.524)

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan 2025 t/m 31 dec 2025 €	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat na belastingen		2.315.731	(9.346.524)
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	11	(4.541.500)	16.833.545
- aankopen onroerend goed incl. aankoopkosten	11	0	(3.183.687)
- verkopen onroerend goed incl. aankoopkosten	11	34.874.000	33.704.892
- mutatie latente belastingen	32	1.672.181	(4.539.809)
- mutatie vorderingen		3.489.309	(1.876.471)
- mutatie overige kortlopende schulden		(22.655.595)	20.181.440
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		15.154.126	51.773.386
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		0	310.400
- storting agio		271.209	1.460.740
- dividenduitkeringen		(4.255.226)	(10.311.589)
- ontvangsten uit langlopende schulden	19	6.034.160	4.084.641
- aflossing langlopende schulden		(5.892.894)	(49.578.855)
- geactiveerde hypotheeklasten		0	214.905
- afschrijving hypotheeklasten		975.431	250.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(2.867.320)	(53.569.176)
Mutatie liquide middelen		12.286.806	(1.795.790)
Liquide middelen primo periode		6.724.604	8.520.394
Liquide middelen ultimo periode		19.011.410	6.724.604

5. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ te Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53754298. Het Fonds is opgericht op 13 oktober 2011. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een openend 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.

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

SynVest German RealEstate Fund N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar deelnemingen SynVest German RealEstate I B.V., SynVest German RealEstate II B.V., SynVest German RealEstate III B.V., SynVest German RealEstate IV B.V., SynVest German RealEstate V B.V., SynVest German RealEstate VI B.V. en SynVest German RealEstate VII B.V. en is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De deelnemingen zijn tevens belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Duitsland.

4. Continuïteit

De directie heeft bij het opstellen van de jaarrekening de continuïteitsveronderstelling gehanteerd. Daarbij zijn recente ontwikkelingen, zoals de herfinanciering van bestaande verplichtingen en verwachte kasstromen, betrokken. De directie heeft maatregelen genomen ter versterking van de liquiditeitspositie en monitort de voortgang actief. Voor een nadere toelichting op de vooruitzichten en getroffen maatregelen wordt verwezen naar het onderdeel 'Vooruitzicht komende periode' in het directieverslag.

5. Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van SynVest German RealEstate Fund N.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin SynVest German RealEstate Fund N.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen worden niet betrokken in de consolidatie). Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

6. Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden deze instrumenten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Het Fonds heeft het risico op rentefluctuaties ingedekt door financiering met lange vaste rentes.

7. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van deze jaarrekening 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. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen welke betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

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 externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, 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 markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald. Daarnaast wordt ten laste van het onverdeelde resultaat 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.

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.

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.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voorzover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan. Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op 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 met het 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 opgenomen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 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.

9. 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. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

10. 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.

11. Beleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Balans begin boekjaar	333.342.504	380.697.254
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten	0	3.183.687
Verkopen	(34.874.000)	(33.704.892)
Ongerealiseerde waardemutatie	4.541.500	(16.833.545)
Balans einde boekjaar	303.010.004	333.342.504

Bij eerste waardering van de vastgoedbeleggingen worden alle aankoopkosten opgenomen, waaronder de selectie en acquisitiekosten, 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 het onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme 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.

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.

12. Latente belastingen	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Latente belastingvordering	1.665.492	3.124.989
Totaal latente belastingvordering	1.665.492	3.124.989

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de vastgoedbeleggingen wordt een latente belastingvordering opgenomen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief van 15,8%. Daarnaast is in deze waardering ook begrepen in de toekomst te verrekenen belasting bedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

13. Debiteuren	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Debiteuren	2.183.278	1.827.403
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(1.261.080)	(599.535)
Totaal debiteuren	922.198	1.227.868

Debiteurenrisico

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

14. Belastingen	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Vennootschapsbelasting	2.521.136	1.583.946
Omzetbelasting	223.618	239.334
Totaal belastingen	2.744.754	1.823.280

15. Overlopende activa	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Servicekosten huurder	0	3.544.764
Vooruitbetaalde kosten	191.216	1.026.453
Nog te ontvangen rente	12.767	
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	831.045	568.924
Kortlopende lening	0	0
Totaal overlopende activa	1.035.028	5.140.141

16. Liquide middelen	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Banken rekeningen-courant	19.011.410	6.724.604
Totaal liquide middelen	19.011.410	6.724.604

Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan. In overeenstemming met het prospectus dient de liquiditeitsreserve minimaal 5% van het eigen vermogen te zijn. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met het afdoende dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Deze liquiditeitsreserve is mede gebaseerd op de toekomstige liquiditeitsprognose opgesteld door de beheerder. De beheerder heeft voortdurend aandacht voor de liquiditeitspositie van het Fonds en heeft maatregelen genomen om de liquiditeitspositie op het gewenste niveau te krijgen. Over een bedrag van € 18.464.792 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 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 liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

17. Groepsvermogen

Voor nadere toelichting op het aandeel van de vennootschap in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de vennootschappelijke jaarrekening.

18. Voorziening latente belastingen	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Balans begin boekjaar	2.683.415	5.430.582
Dotatie boekjaar	212.684	(2.747.167)
Balans einde boekjaar	2.896.099	2.683.415

BEREKENING LATENTE BELASTINGEN	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Balanswaardering onroerende zaken	303.010.004	333.342.504
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	284.519.201	324.340.651
Waardeverschil	18.490.803	9.001.853
Af: Nog te verrekenen rentelasten	5.879.475	7.024.466
Af: Verliescompensatie	4.834.979	4.767.747
Grondslag latentie	7.776.349	(2.790.360)
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15,825%	1.230.607	(441.574)
Totaal latentie ultimo boekjaar	1.230.607	(441.574)

RECAPITULATIE	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Voorziening latente belastingen	2.896.099	2.683.415
Latente belastingvordering	(1.665.492)	(3.124.989)
Totaal latente belastingen	1.230.607	(441.574)

De voorziening is gewaardeerd op het nominale bedrag van de belastingverplichting uit hoofde van de niet gerealiseerde waardeinstijging van de panden, fiscale afschrijvingen op de panden en niet gerealiseerde vorderingen en schulden inzake servicekosten. In aftrek op de voorziening worden te verrekenen verliezen en nog niet in aftrek genomen rentelasten genomen. Er is over waardeinstijgingen alleen bij realisatie in Duitsland vennootschapsbelasting verschuldigd. Verliezen zijn in Duitsland onbeperkt voorwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten.

19. Langlopende schulden	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	167.575.460	167.434.194
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(2.310.328)	(3.285.759)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	165.265.132	164.148.435

LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Looptijd tussen één en vijf jaar	61.580.308	94.819.777
Looptijd langer dan vijf jaar	105.995.152	72.614.417
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	167.575.460	167.434.194

MUTATIE LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	2025 €	2024 €
Balans begin boekjaar	167.434.194	212.928.408
Nieuw opgenomen hypotheke	6.034.160	4.084.641
Aflossingen op hypotheke	(27.974.620)	(30.302.834)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	34.989.458	15.713.437
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(12.907.732)	(34.989.458)
Balans ultimo boekjaar	167.575.460	167.434.194

Voor de langlopende hypothecaire leningen varieert de rente tussen de 1,55% en 4,84%.

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.

Als zekerheidstelling voor de leningen is een hypotheek gevestigd op het onroerend goed en zijn de huuropbrengsten verpand. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 66.664.000. Per 31 december 2025 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

20. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Hypothecaire leningstermijnen	12.907.732	34.989.458
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	12.907.732	34.989.458

21. Belastingen	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	353.206	250.205
Körperschaftsteuer (vennootschapsbelasting DE)	2.636.121	2.494.586
Totaal schulden aan belastingen	2.989.327	2.744.791

22. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Handelscrediteuren	809.182	218.508
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	809.182	218.508

23. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Synvest Fund Management B.V.	335.000	0
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	335.000	0

24. Overlopende passiva	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Vooruitontvangen huur en servicekosten	0	1.370.313
Ontvangen waarborgsommen	702.738	965.414
Te betalen interest	286.009	895.766
Overlopende passiva	2.007.737	1.636.560
Totaal overlopende passiva	2.996.484	4.868.053

25. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de Nederlandse vennootschapsbelasting met haar dochterondernemingen. Als gevolg daarvan is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden terzake de vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid als geheel.

26. Opbrengsten uit beleggingen	2025 €	2024 €
Bruto huuropbrengsten	23.834.795	27.098.098
Exploitatiekosten	(13.351.201)	(9.601.909)
Netto huuropbrengsten	10.483.594	17.496.189

EXPLOITATIEKOSTEN	2025 €	2024 €
Property Management	(1.178.586)	(1.066.154)
Onderhoud en reparaties	(5.895.309)	(2.757.178)
Overige belastingen	(99.543)	0
Verhuurkosten	(40.691)	(611.501)
Voorziening dubieuze debiteuren	(661.545)	(1.382.223)
Servicekosten eigenaar	(3.879.856)	(2.580.096)
Overige exploitatiekosten	(1.595.671)	(1.204.757)
Totaal exploitatiekosten	(13.351.201)	(9.601.909)

In de kosten voor onderhoud en reparaties zijn onder meer kosten opgenomen voor het periodieke planmatige onderhoud, het verhuurklaar maken van de individuele objecten en het reguliere onderhoud van de objecten in exploitatie.

Prijzrisico

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.

27 Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2025 €	2024 €
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.643.637	(635.660)
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	1.643.637	(635.660)

28. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2025 €	2024 €
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.541.500	(16.833.545)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.541.500	(16.833.545)

29. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2025 €	2024 €
Asset Management	(3.369.482)	(3.615.867)
Fondsbeheer	(1.123.160)	(1.205.289)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(907.000)	(756.919)
Administratiekosten	(363.771)	(243.540)
Accountantskosten controle jaarrekening	(124.288)	(67.845)
Belastingadviseurskosten	(167.724)	(247.723)
Bankkosten	(33.807)	(50.641)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Emissiekosten	(100.350)	(300.265)
Overige beheerskosten	(225.785)	61.304
Totaal lasten in verband met beheer van beleggingen	(6.422.867)	(6.434.285)

De management fee SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 1,2% per jaar op basis van de waarde van de activa van het Fonds in verband met het voeren van de directie en het beheer over het Fonds. Deze fee is onderverdeeld in een vergoeding van 0,3% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,9% voor Asset Management. Met de ontvangen vergoedingen worden de kosten van SynVest Fund Management B.V. gedragen, waaronder de personeelskosten. SynVest Fund Management B.V. brengt naast de reguliere beheervergoeding conform de prospectus een fundingfee van 3,0% in rekening voor instroom van nieuwe participanten, een fee van 0,2% voor het afsluiten van nieuwe financieringen en een fee van 2,5% voor acquisitie van nieuwe objecten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 6% bedraagt, is de beheerder ge-rechtigd om een winstbonus in rekening te brengen. Deze bonus wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 8% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat. Deze vergoeding is over 2025 niet in rekening gebracht.

De externe accountant Mazars en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 93.887, € 167.724 honoraria in rekening gebracht voor fiscale werkzaamheden.

Tijdens het boekjaar werd Forvis Mazars Accountants N.V. benoemd tot accountant van het bedrijf. Voor het boekjaar 2024 was de accountant Newton Audit N.V.

De hierboven genoemde vergoedingen hebben betrekking op de procedures die op de Vennootschap worden toegepast door accountantskantoren en onafhankelijke externe accountants zoals genoemd in sectie 1, subsectie 1 van de Wet op toezicht van accountantsorganisaties (Wta), evenals door Nederlandse en buitenlandse accountantskantoren, inclusief hun belastingdiensten en adviesgroepen.

De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende de het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met IQEQ 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 toezichhoudende taken uit ten behoeve van het Fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal. In 2025 bedragen de totale kosten € 53.223 (2024: € 58.773).

30. Lopende kostenfactor	2025 %	2024 %
Lopende kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	13,0	9,7

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.

31. Netto rentelasten	2025 €	2024 €
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(4.723.709)	(5.111.801)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(1.040.946)	(497.807)
Rentebaten overige	24.280	42.548
Totaal rentelasten	(5.740.375)	(5.567.060)

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. Het Fonds maakt geen gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.

32. Winstbelastingen

De fiscale eenheid SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar dochter-ondernemingen zijn Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd. Daarnaast zijn de vennootschappen zelfstandig belastingplichtig voor Körperschaftsteuer in Duitsland. De fiscale positie voor het jaar 2025 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst €	Belasting €
Synvest German RealEstate Fund N.V.	(2.928.217)	
Synvest German RealEstate I B.V.	2.601.880	411.748
Synvest German RealEstate II B.V.	4.945.834	782.678
Synvest German RealEstate III B.V.	94.396	14.938
Synvest German RealEstate IV B.V.	1.063.550	
Synvest German RealEstate V B.V.	(687.964)	
Synvest German RealEstate VI B.V.	(637.235)	0
Synvest German RealEstate VII B.V.	(221)	
	4.452.023	1.209.364

	2025 €	2024 €
Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar	585.000	183.829
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(1.209.364)	(2.307.572)
Correctie Körperschaftsteuer voorgaande jaren	(41.802)	0
Mutatie latente belastingen	(1.672.182)	4.539.809
	(2.338.348)	2.416.066

33. Gebeurtenissen na balansdatum

De directie heeft besloten om per 1 juni 2025 de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen tijdelijk op te schorten in verband met gewijzigde externe marktomstandigheden. Deze maatregel is genomen in overeenstemming met artikel 6 van het prospectus en geldt tot en met het eerste kwartaal van 2026. Vanaf april 2026 zijn de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen weer hervat.

35. Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 29 Lasten in verband met het beheer van beleggingen.

34. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het bestuur van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2025 bedraagt € 7.500. (2024: € 7.500)

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in groepsmaatschappijen	2	47.263.560	177.370.957
		47.263.560	177.370.957
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	3	88.300.607	640.063
Belastingen		2.744.441	1.823.280
Overlopende activa		1.450	375
		91.046.498	2.463.718
Overige activa			
Liquide middelen	4	2.424.831	1.583.379
Totaal activa		140.734.889	181.418.054
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	5	45.083.290	44.955.800
Agioreserve	6	151.864.275	151.593.066
Wettelijke reserves	7	29.711.136	30.712.269
Overige reserves	8	(80.842.585)	(67.240.835)
Onverdeeld resultaat	9	(5.626.186)	(18.289.574)
		140.189.930	141.730.726
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen	10	0	39.599.960
Schulden aan gelieerde maatschappijen	11	335.000	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	3.382	37.775
Overlopende passiva	13	206.577	49.593
		544.959	39.687.328
Totaal passiva		140.734.889	181.418.054

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2025 t/m 31 dec 2025 €	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat groepsmaatschappijen	2	4.131.786	(7.062.307)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		4.131.786	(7.062.307)
Overige opbrengsten	14	3.472.701	3.551.010
Totaal opbrengsten		3.472.701	3.551.010
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(5.141.409)	(5.406.193)
Netto rentebaten	16	(735.540)	(612.863)
Totaal lasten		(5.876.949)	(6.019.056)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.727.538	(9.530.353)
Vennootschapsbelasting		588.193	183.829
Nettoresultaat na belastingen		2.315.731	(9.346.524)

8. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

1. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van de vennootschappelijke jaarrekening zijn in overeenstemming met die van de geconsolideerde jaarrekening.

In de vennootschappelijke jaarrekening worden alleen die posten toegelicht, welke afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Om de nettovermogenswaarde te bepalen zijn alle activa, passiva en winsten en verliezen van de deelnemingen onderworpen aan de waarderingsgrondslagen die van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening.

Overige activa en passiva

De waarderingsgrondslagen van de overige activa en passiva zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening.

Eigen vermogen

Voor de niet gerealiseerde waardevermeerderingen van de deelnemingen wordt een wettelijke reserve aangehouden. Per deelneming wordt ter grootte van de niet gerealiseerde herwaardering een herwaarderingsreserve aangehouden, voorzover dit ongerealiseerde resultaat niet negatief is. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van het onverdeeld resultaat. De herwaarderingsreserve is inclusief een eventuele (wettelijke) reserve deelnemingen.

De overige reserves worden gevormd uit de niet-uitgekeerde netto winsten van het huidige boekjaar of voorgaande boekjaren, verminderd met de gevormde herwaarderingsreserve.

2. Beleggingen in dochterondernemingen

			31 dec 2025	31 dec 2024
			€	€
<u>Naam vennootschap</u>	<u>Vestiging</u>	<u>Belang</u>		
Synvest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100%	14.911.044	34.507.869
Synvest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100%	15.322.532	54.425.975
Synvest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100%	8.503.541	42.798.532
Synvest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100%	2.914.852	21.646.644
Synvest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100%	1.932.095	6.072.158
Synvest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100%	3.677.879	17.917.940
Synvest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100%	1.617	1.839
			47.263.560	177.370.957
			2025	2024
			€	€
Stand per 1 januari			177.370.957	184.433.264
Opname/Stortingen van kapitaal			(134.233.870)	0
Resultaat dochterondernemingen			4.126.473	(7.062.307)
Stand per 31 december			47.263.560	177.370.957

3. Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Synvest German RealEstate I B.V.	3.567.614	0
Synvest German RealEstate II B.V.	36.268.647	0
Synvest German RealEstate III B.V.	16.165.436	0
Synvest German RealEstate IV B.V.	18.654.793	639.721
Synvest German RealEstate V B.V.	3.277.795	0
Synvest German RealEstate VI B.V.	10.114.723	0
Synvest German RealEstate VII B.V.	349	342
Te factureren asset management fee	251.250	0
	88.300.607	640.063

4. Liquide middelen	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Banken rekening-courant	674.831	583.379
Banken spaarrekeningen	1.750.000	1.000.000
	2.424.831	1.583.379

5. Aandelenkapitaal	Prioriteitsaandelen Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen Uitgegeven aandelen in portefeuille	Totaal aandelen Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	4.587.511	(91.943)	4.495.580
Uitgifte aandelen	0	0	12.749	12.749
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	4.587.511	(79.194)	4.508.329
Aandelen aantal primo boekjaar	120	45.875.110	(919.430)	44.955.800
Uitgifte aandelen	0	0	127.490	127.490
Aandelen aantal ultimo boekjaar	120	45.875.110	(791.940)	45.083.290

Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 45.875.110 en bestaat uit 4.587.511 gewone aandelen.

De gewone aandelen van SynVest German RealEstate Fund N.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, die deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten.

De initiatiefnemer VG Capital B.V. houdt alle 12 cumulatief preferente prioriteitsaandelen in bezit. In de statuten van SynVest German RealEstate Fund N.V. is voorgeschreven dat een aantal beslissingen moet worden genomen op voorstel van de prioriteitsaandeelhouders.

6. Agioreserve	2025 €	2024 €
Balans begin boekjaar	151.593.066	150.132.326
Uitgifte aandelen	271.209	1.460.740
Balans einde boekjaar	151.864.275	151.593.066

7. Wettelijke reserve	2025 €	2024 €
Balans begin boekjaar	30.712.269	23.009.988
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	(1.001.133)	7.702.281
Balans einde boekjaar	29.711.136	30.712.269

De wettelijke reserve wordt gevormd in verband met ongerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen bij dochterondernemingen.

8. Overige reserves	2025 €	2024 €
Balans begin boekjaar	(67.240.835)	(46.180.280)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(9.346.524)	(10.748.966)
Interim dividenduitkeringen	(4.255.226)	(10.311.589)
Balans einde boekjaar	(80.842.585)	(67.240.835)

9. Onverdeeld resultaat	2025 €	2024 €
Balans begin boekjaar	(18.289.574)	(11.989.735)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	9.346.524	10.748.966
Netto resultaat boekjaar	2.315.731	(9.346.524)
Dotatie wettelijke reserve	1.001.133	(7.702.281)
Balans einde boekjaar	(5.626.186)	(18.289.574)

10. Schulden aan dochterondernemingen	2025 €	2024 €
Synvest German RealEstate I B.V.	0	14.725.836
Synvest German RealEstate II B.V.	0	533.515
Synvest German RealEstate III B.V.	0	17.692.275
Synvest German RealEstate V B.V.	0	1.277.615
Synvest German RealEstate VI B.V.	0	5.370.719
Totaal schulden aan dochterondernemingen	0	39.599.960

11. Schulden aan gelieerde maatschappijen	2025 €	2024 €
SynVest Fund Management B.V.	335.000	0
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	335.000	0

12. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2025 €	2024 €
Crediteuren	3.382	37.775
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.382	37.775

13. Overlopende passiva	2025 €	2024 €
Overlopende passiva	206.577	49.593
Totaal overlopende passiva	206.577	49.593

14. Overige opbrengsten	31 dec 2025 €	31 dec 2024 €
Doorbelasting asset management fee	3.397.802	3.339.239
Andere overige opbrengsten	74.899	211.771
	3.472.701	3.551.010

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Asset management	(3.369.482)	(3.615.867)
Fondsbeheer	(1.123.160)	(1.205.289)
Administratiekosten	(311.022)	(243.540)
Accountantskosten	(124.288)	(67.845)
Belastingadviseurskosten	(8.748)	(10.067)
Bankkosten	(826)	(768)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Fundingfees	(100.350)	(300.265)
	(5.141.409)	(5.406.193)

16. Netto rentebaten/lasten	31 dec 2025	31 dec 2024
	€	€
Rentelasten op vorderingen deelnemingen	(742.116)	(624.318)
Rentebaten bank	6.576	11.455
	(735.540)	(612.863)

17. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2025 is een netto winst na belastingen gerealiseerd van €4.196.626, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van van de overige reserves te boeken. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteitsaandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

18. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum.

Amsterdam, 26 juni 2026

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

drs. D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy

P.D. Diamant

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

24.1 Uit de lopende winst of ten laste van de reserves kan met toepassing van het bepaalde in artikel 24.6 maandelijks op de gewone Aandelen een interim-uitkering worden gedaan van één twaalfde (1/12) van 7 procent (7%) over het op de desbetreffende Aandelen gestorte bedrag, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Onder het op de Aandelen gestorte bedrag wordt voor het bepaalde in dit artikel 24.1 verstaan de nominale waarde van het Aandeel en het op het betreffende aandeel gestorte agio. Wordt een gedeelte van de op een Aandeel gestorte agio bij wege van een agio-terugbetaald, dan wordt op dat aandeel gestorte bedrag met hetzelfde bedrag verminderd en geldt het aldus gevonden nieuwe bedrag als het op de aandelen gestorte bedrag.

24.2 Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van artikel 24.1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap 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 in artikel 24.4 bepaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in artikel 24.3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.

24.3 Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de artikelen 24.1 en 24.2 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 artikel 24.3 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.

24.4 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.

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

24.6 De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap. Ook de Directie kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.

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

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

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

PIORITEITSAANDELEN

De prioriteitsaandelen hebben de volgende specifieke rechten:

- Het recht van initiatief van voorstellen met betrekking tot emissie, voorkeursrechten en financiële steunverlening (art. 5 statuten),
- Goedkeuring vervreemding eigen aandelen (art. 6.5 statuten),
- Vaststelling aantal directieleden (art. 12.2 statuten),
- Vaststelling beloning directieleden (art. 12.7 statuten),
- De bevoegdheid van voorafgaande goedkeuring van directiebesluiten (art. 13.12 statuten),
- Het recht van initiatief van voorstellen met betrekking tot de instelling van en opheffing van een raad van commissarissen (art. 15.1 statuten),
- Vaststelling aantal commissarissen (art. 15.2 statuten),
- De Algemene Vergadering kan slechts geldig besluiten nemen op voorstel van de prioriteit met uitzondering van de schorsing of ontslag van Directeuren en Commissarissen, de vaststelling van de jaarrekening en de benoeming van de accountant als bedoeld in art. 2:393 BW (artikel 18.5 statuten),
- Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 12 prioriteitsaandelen uitstaan, waarop een bedrag van € 120 is gestort inclusief agio, waarvan alle 12 worden gehouden door VG Capital B.V. De directie van de vennootschap had gedurende 2023 geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de vennootschap. De directie van VG Capital B.V. wordt gevoerd door Drs. M. van Gooswilligen.

Bestuurdersbelangen

Het dagelijks bestuur van de beleggingsentiteit houdt geen (in)directe belangen in deze beleggingsentiteit per ultimo 2025 (2024: geen (in)directe belangen), noch hebben zij in 2024 een (in)directe positie afgebouwd, noch zijn zij voornemens een (in)direct belang op te bouwen in de toekomst.

CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en certificaathouders van SynVest German RealEstate Fund N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van SynVest German RealEstate 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 German RealEstate Fund N.V. per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde balans voor resultaatbestemming en de vennootschappelijke balans per 31 december 2025;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2025; 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 German RealEstate 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.

Controle-aanpak frauderisico's en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Frauderisicobeheersing door het fonds

Wij hebben de toelichting in het directieverslag SGREF geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf 'Beheersing van fraude- en corruptierisico's' uit het directieverslag SGREF, waarin de directie een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude en corruptie.

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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.

Wij hebben het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording weerlegd. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. Huuropbrengsten betreffen een eenvoudige, transparante en voorspelbare transactiestroom, waarbij er geen sprake is van leegstand van materiële omvang. Daarnaast is er geen sprake van subjectiviteit in de totstandkoming van deze opbrengstenstroom gezien de contractueel overeengekomen huurprijzen.

Wij hebben het risico op doorbreken van de interne beheersing door management onderkend op het gebied waar journaalposten en andere aanpassingen worden gemaakt in het afsluitproces.

Op basis van onze risicoschatting hebben wij een frauderisico ten aanzien van het bewust onjuist waarderen van vastgoedbeleggingen geïdentificeerd omdat de beheervergoeding afhankelijk is van de waardering van de gehouden vastgoedbeleggingen van SynVest German RealEstate Fund N.V. De gehouden vastgoedbeleggingen omvatten een significant deel van het balanstotaal en kennen een inherent subjectief karakter met een verhoogde mate van schattingsonzekerheid bij de waardering van de vastgoedbeleggingen en de daaraan ten grondslag liggende assumpties.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Ten aanzien van het risico met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door de directie hebben wij onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de interne beheersing binnen het afsluitproces geëvalueerd.
- Wij hebben o.a. op basis van (kwalitatieve) risicocriteria journaalposten geselecteerd en hierop controlewerkzaamheden verricht.
- Tot slot hebben wij elementen van onvoorspelbaarheid in onze controle verwerkt.

Ten aanzien van het risico op onjuiste waardering van de vastgoedbeleggingen hebben wij onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de beheersingsmaatregelen over het waarderingsproces beoordeeld.
- Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het financiële team.
- Wij hebben verschillende controlewerkzaamheden op waarderingen en de mutatie van het vastgoedbeleggingsportfolio uitgevoerd.

Niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verkregen in de relevante wet- en regelgeving in overeenstemming met controlestandaarden. Het potentiële effect van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is het fonds onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, waaronder belastingen en financiële verslaggeving. Wij hebben de mate van naleving van deze wet- en regelgeving beoordeeld als onderdeel van onze procedures met betrekking tot de betreffende jaarrekeningposten.

Ten tweede is het fonds onderworpen aan vele andere wetten en regels waarvan de gevolgen van niet-naleving een indirect materieel effect zouden kunnen hebben op de opgenomen bedragen of de verstrekte informatie in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld door het opleggen van boetes of rechtszaken. We hebben de volgende gebieden geïdentificeerd als gebieden die het meest waarschijnlijk een dergelijk indirect effect zullen hebben:

- de eisen bij of krachtens de Wet op het Financieel Toezicht;
- Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Wij hebben navraag gedaan bij de directie van de beheerder of het fonds aan deze wet- en regelgeving voldoet. Ook hebben wij inzage gehad in relevante correspondentie met toezichthouders. Wij zijn gedurende de controle alert gebleven op (potentiële) indicaties op het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Ook hebben wij van de directie een schriftelijke verklaring ontvangen dat alle bekende gevallen van het niet voldoen aan relevante wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze observaties

De bovengenoemde controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Zij zijn derhalve niet gepland en uitgevoerd als specifiek onderzoek gericht op fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze controlewerkzaamheden hebben geen bevindingen opgeleverd.

Controleaanpak continuïteit

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie overwegen of het fonds in staat is haar continuïteit te handhaven. De directie moet de jaarrekening opstellen op basis van continuïteit, tenzij de directie het voornemen heeft om de onderneming te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie heeft geen omstandigheden gesignaleerd die de continuïteit van het fonds bedreigen en concludeert dan ook dat de continuïteitsveronderstelling passend is.

Daarbij dienen wij op basis van de verkregen controle-informatie vast te stellen of er gebeurtenissen of omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten.

Wij hebben overwogen of de beoordeling door de directie alle relevante informatie omvat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben verkregen. Daarnaast zijn wij gedurende de controle alert geweest op controle-informatie met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die gerede twijfel zouden kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven.

Onze observaties

Uit ons onderzoek van de jaarrekening blijkt dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directie 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. De andere informatie bestaat uit:

- het directieverslag SGREF;
- 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 SGREF 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (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 beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de beleggingsentiteit 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 beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate, maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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.

Wij bevestigen aan de directie dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de directie over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Amsterdam, 29 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door L. Zuur MSc RA

SynVest

Investeer mee in vastgoed