

SYNVEST

Beleggen

JAARREKENING 2023

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag SGREF

JAARREKENING 2023

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

OVERIGE GEGEVENS

9. Statutaire regeling resultaatbestemming
10. Prioriteitsaandelen
11. Controleverklaring

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG SGREF

Het Fonds is afgelopen jaar afgenomen met 2 objecten.
De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 102 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 28,0 miljoen (2022: € 28,7 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 21,4 miljoen negatief. De opbrengst uit de verkoop van de 2 objecten heeft geresulteerd in een resultaat van € 0,1 miljoen negatief.

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2023 een verlies van € 10,7 miljoen gerealiseerd

Beleggingsrendement

In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 7,1% negatief. Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 5,8%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 380.697.254 (ultimo 2022 € 404.539.875). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gestegen naar 59,1% (ultimo 2022: 56,6%).

Intrinsieke waarde en handelskoers

	31 dec 2023	31 dec 2022
Intrinsieke waarde (in 1.000)	171.222	195.955
Aantal aandelen	4.455.601	4.464.528
Intrinsieke waarde per aandeel	38,43	43,89
Handelskoers *	39,50	45,25

*) 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 2023	31 dec 2022
Boekwaarde	159.596	180.424
Correctie aankoopkosten (in 1.000)	11.626	15.531
Intrinsieke waarde (in 1.000)	171.222	195.955

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 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 2023 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2023 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.
- 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 2023 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest German RealEstate Fund N.V. gedragen wordt. De totale beloning die Synvest Fund Management B.V. in 2023 heeft uitbetaald bedraagt € 1.866.598 (2022: € 1.836.595), bestaande uit een beloning van € 619.350 (2022: € 598.471) voor het management en € 1.247.248 (2022: € 1.238.124) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2023 zijn voor € 106.438 (2022: € 111.502) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 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.

Groei mogelijkheden

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 liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

Rentrisico

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 markthuurlaag. 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.

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 worden 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 omdat 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;
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.

Vooruitzicht komende periode

In het eerste half jaar van 2024 is de focus nog gericht op het investeren in de bestaande portefeuille om in samenspraak met de huurders de panden langdurig verhuurd te houden. Daarnaast zullen we ook enkele panden gaan verkopen omdat ze in de exploitatie niet meer positie bijdragen aan het resultaat.

We verwachten dat in 2024 de investeringen in de portefeuille zichtbaar zullen worden in het resultaat. Bij de verhuur genereren we extra opbrengsten als gevolg van de indexaties en het sluiten van nieuwe huurcontracten. Met vertrouwen zien we dan ook een beter resultaat tegemoet voor 2024 dan het was in 2023.

Het voorschotdividend is per 1 januari 2024 onveranderd gebleven, bruto € 2,28 per jaar per certificaat.

Amsterdam, 24 juni 2024

Drs. M. van Gooswilligen
G. Quispel
Drs. D.J. van der Wal
T.H.B. de Monchy
P.D. Diamant

JAARREKENING 2023

2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2023 €	31 dec 2022 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	380.697.254	404.539.875
		380.697.254	404.539.875
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	10	1.332.347	464.174
Vorderingen			
Debiteuren	11	1.450.520	1.913.903
Belastingen	12	2.887.218	3.164.199
Overlopende activa	13	1.977.080	2.059.223
		6.314.818	7.137.325
Overige activa			
Liquide middelen	14	8.520.395	8.580.752
Totaal activa		396.864.814	420.722.126
PASSIVA			
Groepsvermogen	15	159.528.309	180.905.861
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	16	5.430.582	7.564.355
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	17	209.177.162	217.845.609
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	15.713.437	10.678.947
Belastingen	19	469.033	258.074
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	20	2.636.928	802.876
Schulden aan gelieerde maatschappijen	21	921.467	471.304
Overlopende passiva	22	2.987.896	2.195.101
		22.728.761	14.406.302
Totaal passiva		396.864.814	420.722.126

3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €	1 jan 2022 t/m 31 dec 2022 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	24	27.977.492	28.680.345
Exploitatielasten	24	(8.035.303)	(5.669.561)
Netto huuropbrengsten		19.942.189	23.010.784
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	25	(140.764)	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	26	(21.412.476)	(7.691.997)
Waardeveranderingen beleggingen		(21.553.240)	(7.691.997)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		(1.611.051)	15.318.787
Overige opbrengsten		298.445	278.932
Totaal opbrengsten		(1.312.606)	15.597.719
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	27	(7.063.012)	(7.029.877)
Netto rentebaten/lasten	29	(5.722.645)	(5.638.102)
Totaal lasten		(12.785.657)	(12.667.979)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(14.098.263)	2.929.740
Winstbelastingen	30	3.349.297	(1.343.004)
Nettoresultaat na belastingen		(10.748.966)	1.586.736

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €	1 jan 2022 t/m 31 dec 2022 €
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		(10.748.966)	1.586.736
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	21.412.476	7.691.997
- aankopen onroerend goed incl. aankoopkosten	9	(6.719.855)	(13.681.872)
- verkopen onroerend goed incl. aankoopkosten	9	9.150.000	0
- mutatie latente belastingen	30	(3.001.946)	1.675.495
- vooruitbetalingen op onroerende zaken		0	572.013
- mutatie vorderingen		822.507	(2.528.990)
- mutatie overige kortlopende schulden		7.183.761	1.329.822
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		18.097.977	(3.354.799)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		(89.390)	1.092.520
- storting agio		(328.703)	3.987.698
- dividenduitkeringen		(10.210.495)	(8.222.777)
- ontvangsten uit langlopende schulden	17	9.819.930	13.645.529
- aflossing langlopende schulden	17	(17.415.012)	(10.636.989)
- geactiveerde hypotheeklasten		(185.246)	(101.000)
- afschrijving hypotheeklasten		250.582	250.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(18.158.334)	15.563
Mutatie liquide middelen		(60.357)	(3.339.237)
Liquide middelen primo periode		8.580.752	11.919.989
Liquide middelen ultimo periode		8.520.395	8.580.752

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. 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.

5. 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.

6. 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 waardeinstijging 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.

Geactiveerde kosten huurbevordering

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waar deze betrekking op 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.

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.

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. 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	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Balans begin boekjaar	404.539.875	398.550.000
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten	6.719.855	13.681.872
Verkopen	(9.150.000)	0
Ongerealiseerde waardemutatie	(21.412.476)	(7.691.997)
Balans einde boekjaar	380.697.254	404.539.875

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.

De belangrijkste uitgangspunten 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 4,1 en 12,0%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 89.

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.

10. Latente belastingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Latente belastingvordering	1.332.347	464.174
Totaal latente belastingvordering	1.332.347	464.174

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.

11. Debiteuren	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Debiteuren	2.103.278	2.731.191
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(652.758)	(817.288)
Totaal debiteuren	1.450.520	1.913.903

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.

12. Belastingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.257.437	2.417.938
Omzetbelasting	242.892	242.600
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	386.889	503.661
Totaal belastingen	2.887.218	3.164.199

13. Overlopende activa	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Servicekosten huurder	1.070.433	1.051.646
Vooruitbetaalde kosten	285.844	619.878
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	620.803	387.699
Totaal overlopende activa	1.977.080	2.059.223

14. Liquide middelen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Banken rekeningen-courant	8.520.395	8.580.752
Totaal liquide middelen	8.520.395	8.580.752

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 beschikbaar zijn van liquiditeiten voor operationele activiteiten, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Deze liquiditeitsreserve is mede gebaseerd op de toekomstige liquiditeitsprognose opgesteld door de beheerder. Per balansdatum wordt niet voldaan aan de minimum liquiditeitsreserve. 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 deze 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, daarnaast is er sprake van een continue instroom van nieuwe liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

15. 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.

16. Voorziening latente belastingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Balans begin boekjaar	7.564.355	6.323.122
Dotatie boekjaar	(2.133.773)	1.241.233
Balans einde boekjaar	5.430.582	7.564.355

BEREKENING LATENTE BELASTINGEN	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	380.697.254	404.539.875
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	346.198.319	352.819.171
Waardeverschil	34.498.935	51.720.704
Balanswaardering servicekosten	0	1.051.646
Af: Nog te verrekenen rentelasten	5.053.072	5.189.637
Af: Verliescompensatie	3.548.645	2.715.850
Grondslag latentie	25.897.218	44.866.863
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15%	3.884.583	6.730.029
Voorziening Duitse solidariteitsheffing over belasting	213.652	370.152
Totaal latentie ultimo boekjaar	4.098.235	7.100.181

RECAPITULATIE	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Voorziening latente belastingen	5.430.582	7.564.355
Latente belastingvordering	(1.332.347)	(464.174)
Totaal latente belastingen	4.098.235	7.100.181

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.

17. Langlopende schulden	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	212.928.408	221.662.191
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(3.751.246)	(3.816.582)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	209.177.162	217.845.609

LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Looptijd tussen één en vijf jaar	54.586.749	59.660.395
Looptijd langer dan vijf jaar	158.341.659	162.001.795
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	212.928.408	221.662.191

MUTATIE LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	221.662.191	218.653.651
Nieuw opgenomen hypotheke	9.819.930	13.645.529
Aflossingen op hypotheke	(12.380.522)	(9.864.878)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	9.540.246	9.906.836
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(15.713.437)	(10.678.947)
Balans ultimo boekjaar	212.928.408	221.662.191

Voor de langlopende hypothecaire leningen varieert de rente tussen de 1,55% en 4,90%.

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 € 92.388.997. Per 31 december 2023 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

18. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Hypothecaire leningstermijnen	15.713.437	10.678.947
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	15.713.437	10.678.947
19. Belastingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Körperschaftsteuer (vennootschapsbelasting DE)	469.033	258.074
Totaal schulden aan belastingen	469.033	258.074
20. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Handelscrediteuren	2.636.928	802.876
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	2.636.928	802.876
21. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Synvest Fund Management B.V.	921.467	471.304
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	921.467	471.304
22. Overlopende passiva	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Vooruitontvangen huur en servicekosten	424.082	615.358
Ontvangen waarborgsommen	965.413	947.884
Te betalen interest	445.216	462.555
Overlopende passiva	1.153.185	169.304
Totaal overlopende passiva	2.987.896	2.195.101

23. 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.

24. Opbrengsten uit beleggingen	2023	2022
	€	€
Bruto huuropbrengsten	27.977.492	28.680.345
Exploitatiekosten	(8.035.303)	(5.669.561)
Netto huuropbrengsten	19.942.189	23.010.784

EXPLOITATIEKOSTEN	2023	2022
	€	€
Property Management	(1.207.741)	(1.069.152)
Onderhoud en reparaties	(1.971.020)	(1.536.433)
Onroerende zaak belastingen	(319.233)	(282.125)
Overige belastingen	(169.556)	(225.883)
Verhuurkosten	(121.374)	(158.160)
Voorziening dubieuze debiteuren	(700.641)	(80.796)
Servicekosten eigenaar	(2.195.198)	(1.430.690)
Overige exploitatiekosten	(1.350.540)	(886.322)
Totaal exploitatiekosten	(8.035.303)	(5.669.561)

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.

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.

25. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2023	2022
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(140.764)	0
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	(140.764)	0

26. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2023	2022
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(21.412.476)	(7.691.997)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(21.412.476)	(7.691.997)

27. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2023	2022
	€	€
Asset Management	(3.950.084)	(4.025.217)
Fondsbeheer	(1.292.500)	(1.341.730)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(315.008)	(256.762)
Administratiekosten	(376.179)	(277.344)
Accountantskosten controle jaarrekening	(80.270)	(56.375)
Belastingadviseurskosten	(82.471)	(60.401)
Advocaatkosten	(138.873)	(91.143)
Notariskosten	(16.470)	(24.362)
Bankkosten	(30.540)	(28.585)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Emissiekosten	(443.368)	(451.774)
Overige beheerskosten	(329.749)	(408.684)
Totaal lasten in verband met beheer van beleggingen	(7.063.012)	(7.029.877)

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 beheersvergoeding 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 2023 niet in rekening gebracht.

Voor nadere toelichting op het fourterstel van de emissiekosten wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de vennootschappelijke jaarrekening

De externe accountant PKF Wallast en het PKF-Wallast-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 55.500 (2022: € 56.375), geen verdere honoraria in rekening gebracht

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met TCS Depository 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. In 2023 bedragen de totale kosten € 77.442 (2021: € 78.069). Per 1 januari 2024 is IQEQ B.V. de bewaarder van het fonds.

28. Lopende kostenfactor	2023	2022
	%	%
Lopende kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	7,4	6,2

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.

29. Netto rentelasten	2023	2022
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(5.310.104)	(5.325.129)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(403.304)	(258.783)
Rentelasten overige schulden	(9.237)	(54.190)
Totaal rentelasten	(5.722.645)	(5.638.102)

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.

30. 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 2023 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
	€	€
Synvest German RealEstate Fund N.V.	(3.494.325)	(873.581)
Synvest German RealEstate I B.V.	1.051.685	166.429
Synvest German RealEstate II B.V.	(554.396)	0
Synvest German RealEstate III B.V.	1.221.574	0
Synvest German RealEstate IV B.V.	264.042	0
Synvest German RealEstate V B.V.	(640.707)	0
Synvest German RealEstate VI B.V.	728.810	41.856
Synvest German RealEstate VII B.V.	(1.314)	0
	(1.424.631)	(665.296)

	2023	2022
	€	€
Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar	1.040.505	701.322
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(208.285)	(375.141)
Mutatie latente belastingen	2.517.077	(1.669.185)
	3.349.297	(1.343.004)

31. Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2024 heeft de directie besloten om de inkoop van participanten, die zich voor de inkoop per mei 2024 hebben aangemeld, uit te stellen. Dit besluit is genomen omdat de liquiditeitsreserve per balansdatum onder de minimale grens van 5% ligt. Alle participanten zijn hierover geïnformeerd via de website van SynVest. De focus van de directie blijft liggen op de verkoop van objecten in portefeuille bij het Fonds en het aantrekken van financiering om deze beperking zo snel mogelijk op te hebben en aan alle inkoopverzoeken te voldoen.

Er zijn verder geen significante gebeurtenissen na balansdatum, anders dan reeds toegelicht onder punt 23 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.

32. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het bestuur van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2023 bedraagt € 7.500.

33. Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 27 Lasten in verband met het beheer van beleggingen.

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2023 €	31 dec 2022 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in groepsmaatschappijen	2	184.433.264	192.549.173
		184.433.264	192.549.173
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	3	1.748.591	2.946.868
Belastingen		2.510.886	2.489.568
Overlopende activa		4.486	0
		4.263.963	5.436.436
Overige activa			
Liquide middelen	4	543.477	178.365
Totaal activa		189.240.704	198.163.974
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	5	44.556.010	44.645.400
Agioreserve	6	150.132.326	150.461.028
Wettelijke reserves	7	23.009.988	33.732.545
Overige reserves	8	(46.180.280)	(37.556.521)
Onverdeeld resultaat	9	(11.989.735)	(10.376.591)
		159.528.309	180.905.861
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen	10	27.848.864	16.353.505
Schulden aan gelieerde maatschappijen	11	411.817	471.304
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	1.357.718	330.981
Overlopende passiva	13	93.996	102.323
		29.712.395	17.258.113
Totaal passiva		189.240.704	198.163.974

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €	1 jan 2022 t/m 31 dec 2022 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat groepsmaatschappijen	2	(8.115.910)	2.676.325
Totaal opbrengsten uit beleggingen		(8.115.910)	2.676.325
Overige opbrengsten	14	4.382.063	4.287.446
Totaal opbrengsten		4.382.063	4.287.446
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(6.520.735)	(6.586.415)
Netto rentebaten	16	(1.056.330)	508.058
Totaal lasten		(7.577.065)	(6.078.357)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(11.310.912)	885.414
Vennootschapsbelasting		561.946	701.322
Nettoresultaat na belastingen		(10.748.966)	1.586.736

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 herwaarderingsreserve aangehouden, voorzover dit ongerealiseerd 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 2023	31 dec 2022
			€	€
Naam vennootschap	Vestiging	Belang		
Synvest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100%	36.540.113	36.373.828
Synvest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100%	57.356.572	56.731.146
Synvest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100%	42.763.466	43.671.534
Synvest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100%	21.517.133	24.160.005
Synvest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100%	9.225.654	13.887.036
Synvest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100%	17.028.176	17.722.162
Synvest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100%	2.150	3.462
			184.433.264	192.549.173
			2023	2022
			€	€
Stand per 1 januari			192.549.173	161.622.848
Stortingen van kapitaal			0	28.250.000
Resultaat dochterondernemingen			(8.115.909)	2.676.325
Stand per 31 december			184.433.264	192.549.173

3. Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Synvest German RealEstate IV B.V.	1.112.710	1.435.835
Synvest German RealEstate VII B.V.	335	324
Nog te ontvangen bedragen	326.683	333.458
Te factureren asset management fee	308.863	658.202
	1.748.591	2.946.868

4. Liquide middelen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Banken rekening-courant	543.477	78.365
Banken spaarrekeningen	0	100.000
	543.477	178.365

5. Aandelenkapitaal	Prioriteitsaandelen	Gewone aandelen	Gewone aandelen	Totaal aandelen
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	4.464.528	0	4.464.540
Uitgifte aandelen	0	(8.939)	0	(8.939)
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	4.455.589	0	4.455.601
Aandelen aantal primo boekjaar	120	44.645.280	0	44.645.400
Uitgifte aandelen	0	(89.390)	0	(89.390)
Aandelen aantal ultimo boekjaar	120	44.555.890	0	44.556.010

Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 44.556.010 en bestaat uit 4.455.589 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	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	150.461.029	146.473.331
Uitgifte aandelen	(328.703)	3.987.698
Balans einde boekjaar	150.132.326	150.461.029

7. Wettelijke reserve	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	33.732.545	35.761.713
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	(10.722.557)	(2.029.168)
Balans einde boekjaar	23.009.988	33.732.545

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

8. Overige reserves	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	(37.556.521)	(42.556.269)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	1.586.736	13.222.525
Interim dividenduitkeringen	(10.210.495)	(8.222.777)
Balans einde boekjaar	(46.180.280)	(37.556.521)

Het te verdelen resultaat over 2022 is conform het besluit van de Algemene vergadering van aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

9. Onverdeeld resultaat	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	(10.376.591)	(769.969)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(1.586.736)	(13.222.525)
Netto resultaat boekjaar	(10.748.966)	1.586.735
Dotatie wettelijke reserve	10.722.557	2.029.168
Balans einde boekjaar	(11.989.735)	(10.376.591)

10. Schulden aan dochterondernemingen	2023	2022
	€	€
Synvest German RealEstate I B.V.	13.489.496	10.962.727
Synvest German RealEstate II B.V.	1.939.243	0
Synvest German RealEstate III B.V.	5.339.436	0
Synvest German RealEstate V B.V.	1.979.840	2.045.826
Synvest German RealEstate VI B.V.	5.100.849	3.344.952
Totaal schulden aan dochterondernemingen	27.848.864	16.353.505

11. Schulden aan gelieerde maatschappijen	2023	2022
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	411.817	471.304
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	411.817	471.304

12. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2023	2022
	€	€
Crediteuren	1.357.718	330.981
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.357.718	330.981

13. Overlopende passiva	2023	2022
	€	€
Overlopende passiva	93.996	102.323
Totaal overlopende passiva	93.996	102.323

14. Overige opbrengsten	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Doorbelasting asset management fee	3.971.543	4.027.760
Andere overige opbrengsten	410.520	259.686
	4.382.063	4.287.446

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Asset management	(3.971.546)	(4.025.217)
Fondsbeheer	(1.292.500)	(1.341.730)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(315.008)	(256.762)
Administratiekosten	(323.051)	(258.340)
Accountantskosten	(70.640)	(56.375)
Belastingadviseurskosten	(5.977)	(6.360)
Advocaatkosten	(1.557)	(2.856)
Bankkosten	(773)	(759)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Fundingfees	(443.368)	(451.774)
Overige beheerkosten	(88.815)	(178.742)
	(6.520.735)	(6.586.415)

16. Netto rentebaten/lasten	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Rentebaten op vorderingen deelnemingen	(897.870)	515.864
Rentebaten bank	9.299	0
Kredietfaciliteit	(167.759)	0
Rentelasten bank	0	(7.806)
	(1.056.330)	508.058

17. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2023 is een netto verlies na belastingen gerealiseerd van € 10.748.966, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van negatief € 21.412.476. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2023 te doen en het restantbedrag ten gunste 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, 24 juni 2024

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

drs. D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy

P.D. Diamant

OVERIGE GEGEVENS

9. 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.

10. PRIORITEITSAANDELEN

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.

11. CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van SynVest German Real Estate Fund N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest German Real Estate Fund N.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; 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 Real Estate Fund N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Newtone

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
www.newtone.nl

Controleaanpak frauderisico's

In het directieverslag beschrijft de directie de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het beleggingsfonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicomanagementbeleid en de compliancefunctie en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het niet naleven van wet- en regelgeving en ook de wijze waarop het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Synvest Beleggingsfondsen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van de interne beheersingsmaatregelen en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. We hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van de interne beheersingsmaatregelen die gericht zijn op het mitigeren van de 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 corruptie en omkoping. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van een risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Verder hebben wij een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door onder andere inlichtingen in te winnen bij directie en/of andere met governance belaste personen en kennis te nemen van relevante notulen. Voor zover relevant hebben wij controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening. Voor wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de jaarrekening is onze verantwoordelijkheid beperkter.

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

1. Doorbreking interne beheersing door management (een verondersteld risico)

Op basis van de hiervoor beschreven algemene werkzaamheden en het in de controlestandaarden voor alle organisaties veronderstelde risico, hebben wij een frauderisico geïdentificeerd met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

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 onder andere controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen waar oordeelsvormingen en veronderstellingen van de directie ten grondslag liggen, zoals de waardering van vastgoedbeleggingen en
- significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening. Hierbij hebben wij specifiek aandacht besteed aan de aankopen en verkopen van vastgoedbeleggingen in het boekjaar en het proces hieromtrent.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de doorbreking van de interne beheersing door management.

2. Opbrengstverantwoording (een verondersteld risico)

Op basis van de hiervoor beschreven algemene werkzaamheden en het in de controlestandaarden voor alle organisaties veronderstelde risico, hebben wij een frauderisico geïdentificeerd met betrekking tot de opbrengstverantwoording.

De opbrengsten van SynVest German Real Estate Fund N.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 2023 door deze, per vastgoedbelegging, aan te sluiten op de huurlijst over boekjaar 2023;
- Wij hebben een 'cash reconciliatie' uitgevoerd waarbij wij de bankontvangsten inzake huur hebben kunnen herleiden naar de verantwoorde huuropbrengsten in 2023;
- Wij hebben ook per vastgoedbelegging een gedetailleerde gegevensgerichte cijferanalyse uitgevoerd op de huuropbrengsten per balansdatum 2023 versus de huuropbrengsten ultimo 2022. Indien er sprake was van een aankoop van vastgoed in 2023, 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

In het directieverslag (en jaarrekening) heeft de directie haar visie ten aanzien van continuïteit weergegeven.

De directie heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden. Onze werkzaamheden om deze veronderstelling te evalueren omvatten onder andere:

- het overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directie alle relevante informatie bevat welke wij tijdens onze controle hebben verkregen en de directie bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- het nagaan of de directie gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- het inwinnen van inlichtingen bij de directie over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directie verrichte continuïteitsbeoordeling;

- het analyseren of de huidige en benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten
- het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen rekening houdend met onze kennis vanuit de controle en;
- het gedurende de controle alert zijn geweest op controle-informatie inzake gebeurtenissen of omstandigheden die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven.

De uitkomsten van onze risicobeoordelingsprocedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

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 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 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 het beleggingsfonds 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 beleggingsfonds 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de controle van de financiële informatie van onderdelen of activiteiten die in de jaarrekening moet worden opgenomen. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor deze onderdelen of activiteiten. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de onderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de onderdelen of activiteiten geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 26 juni 2024

Newtone

Was getekend

drs. E. Bakker RA CDPSE

