

SYNVEST

Beleggen

JAAARREKENING 2023

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

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

Jaarrekening 2023

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

Overige gegevens

6. Statutaire regeling resultaatbestemming	19
7. Prioriteits aandelen	20
8. Controleverklaring	20

1 DIRECTIEVERSLAG

In het afgelopen jaar is de portefeuille van het fonds met 9 objecten afgenomen. De diverse objecten zijn gedurende 2023 verkocht. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 5 objecten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 1,3 miljoen (2022: € 3,2 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 1,9 miljoen negatief. Op de verkopen van de objecten is in 2023 een resultaat behaald van € 0,3 miljoen negatief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2023 een verlies van € 1,7 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 8,2% negatief.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 10.970.000 (ultimo 2022 € 24.079.000). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gedaald naar 0,0% (ultimo 2022: 15,7%), dit wordt veroorzaakt doordat de financiering volledig is afgelost in 2023.

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 lid 5 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 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. en SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.. De directie en het personeel van SynVest Fund Management B.V. zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze drie beleggingsinstellingen.

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2023 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest RealEstate Fund N.V. gedragen wordt. De totale beloning die SynVest Fund Management B.V. in 2023 heeft uitbetaald bedraagt EUR 1.866.598 (2022: EUR 1.836.595), bestaande uit een beloning van EUR 619.350 (2022: EUR 598.471) voor het management en EUR 1.247.248 (2022: EUR 1.238.124) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2023 zijn voor EUR 106.438 (2022: EUR 111.502) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. De Raad van Commissarissen hebben 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 Nederland met zowel een geografische als functionele spreiding. De portefeuille van het fonds wordt afgebouwd met als doel om de certificaten van beleggers op termijn in te kunnen kopen.

De totale risicobereidheid van het Fonds is conservatief, wat aansluit bij het doel van het Fonds om met lage fondskosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle wetten en regels nageleefd te worden.

Strategische risico's

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de strategie van het Fonds. De strategie dient zorg te dragen voor stabiele resultaten op de lange termijn, en er wordt op toegezien dat de strategie geen belemmering vormt voor de realisatie van deze doelstelling. Het fonds streeft naar een stabiel rendement uit exploitatie van 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 op mogelijke externe veranderingen, worden de relevante ontwikkelingen voor het Fonds nauwgezet gevolgd, waardoor het Fonds instaat is om snel en adequaat te reageren.

Groeimogelijkheden

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

Operationele risico's

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

Kwaliteit personeel en adviseurs

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

Executie van transacties

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

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

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

Beheersing van de kosten

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

Calamiteitenrisico

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

Beheersing van de IT-omgeving

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

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

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

Debiteurenrisico

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

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 markthuurl. Hierdoor kan de huur van nieuwe contracten lager zijn dan verwacht. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

Verslaggevingsrisico

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

Compliance risico's

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

Risico's fiscale wet- en regelgeving

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

Beheersing van fraude- en corruptierisico's

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

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

De beheerder hanteert een zerotolerance beleid ten aanzien van fraude en corruptie. De beperkte omvang van de organisatie in combinatie met de governance structuur inclusief externe toezichthoudende instanties, zoals Raad van Commissarissen (toezicht beheerder), externe bewaarder (toezicht fondsen) en bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen) ondersteunt een adequate beheersing van het fraude- en corruptierisico. De beheerder is niet bekend met fraude- en corruptiegevallen in het afgelopen boekjaar.

In het kader van het voorkomen van potentiële fraude- en integriteitsrisico's heeft de beheerder binnen haar beheersingsomgeving interne beheersingsmaatregelen geïmplementeerd. Deze beheersingsmaatregelen zien toe op de processen rondom de participantenadministratie, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces.

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

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

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

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

Derde partijen en belangenverstrengeling

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

Duurzaamheidsbeleid

Het Fonds ontwikkelt een strategie waarbij gestreefd wordt naar een verduurzaming van de beleggingsportefeuille. Deze strategie houdt in dat maatregelen worden genomen om tot de volgende doelstellingen te komen:

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van de kosten van energie- en waterverbruik in de portefeuille middels:
 - actief management;
 - afspraken met huurders;
 - het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
 - het investeren in alternatieve energiesystemen;
 - het gebruikmaken van gebouwen management op afstand.
2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;
3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langdurig voortbestaan hiervan.

Vooruitzicht komende periode

In het jaar 2023 is geen (interim-)dividend uitgekeerd. In 2024 verwachten we de resterende objecten in de portefeuille te verkopen, zodat we dit jaar het fonds kunnen sluiten en aan de participanten de slotuitkering te doen. Op dit moment gaan we ervan uit dat geen tussentijdse uitkeringen of dividenden zullen worden uitgekeerd.

Amsterdam, 24 juni 2024

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

drs. D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy

P.D. Diamant

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	8	10.970.000	24.079.000
Geactiveerde kosten huurbevordering	8	20.875	132.045
		10.990.875	24.211.045
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen		-	34.000
Vorderingen			
Debiteuren	9	68.920	156.121
Belastingen		6.884	-
Overige vorderingen en overlopende activa	10	142.262	79.002
		218.066	235.123
Overige activa			
Liquide middelen	11	9.901.176	2.549.402
		9.901.176	2.549.402
Totaal activa		21.110.117	27.029.570
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	12	11.357.571	11.396.427
Agioreserve	13	37.249.433	37.291.893
Herwaarderingsreserve	14	112.000	487.664
Overige reserves	15	(26.262.460)	(29.310.223)
Onverdeeld resultaat	16	(1.680.913)	2.672.100
Totaal eigen vermogen		20.775.631	22.537.861
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	17	-	-
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	-	3.789.120
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		39.299	59.133
Schulden aan gelieerde maatschappijen	19	75.474	260.216
Belastingen		-	53.655
Overige schulden	20	219.713	329.585
		334.486	4.491.709
Totaal passiva		21.110.117	27.029.570

3 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	21	1.338.138	3.162.000
Exploitatiekosten	22	(438.404)	(1.069.387)
Netto huuropbrengsten		899.734	2.092.613
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(253.025)	457.552
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(253.025)	457.552
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(1.934.000)	1.374.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(1.934.000)	1.374.000
Totaal opbrengsten uit beleggingen		(1.287.291)	3.924.165
Overige opbrengsten		2.374	4.789
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	23	(352.924)	(568.013)
Netto rentelasten	25	(43.072)	(688.841)
Totaal lasten		(395.996)	(1.256.854)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(1.680.913)	2.672.100
Vennootschapsbelasting	26	-	-
Nettoresultaat na belastingen		(1.680.913)	2.672.100

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

		1 jan. 2023 t/m 31 dec. 2023	1 jan. 2022 t/m 31 dec. 2022
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		(1.680.914)	2.672.100
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	8	1.934.000	(1.374.000)
- desinvesteringen	8	11.239.370	24.090.000
- verbouwing onroerend goed	8	(64.370)	-
- investering huurbevorderingen	8	(36.748)	(143.970)
- desinvestering huurbevorderingen	8	131.929	
- afschrijvingen huurbevorderingen	8	15.989	53.367
- mutatie financiële vaste activa		34.000	(34.000)
- mutatie vorderingen		17.057	82.944
- mutatie overige kortlopende schulden		(4.157.223)	(4.467.033)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		7.433.090	20.879.408
Financieringsactiviteiten			
- mutatie aandelenkapitaal	12	(38.856)	15.202
- mutatie agio	13	(42.460)	(81.603)
- aflossing langlopende schulden	17	0	(21.148.306)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(81.316)	(21.214.707)
Mutatie liquide middelen		7.351.774	(335.299)
Liquide middelen primo periode		2.549.402	2.884.701
Liquide middelen ultimo periode		9.901.176	2.549.402

5 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling. 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

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Ultimo 2023 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan (zie verder noot 27).

4 Continuïteit

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het Fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. De uiteindelijke toekomstige verkoopopbrengst van individuele objecten kan afwijken van de taxatie.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het fonds voldoet aan haar verplichtingen, de positieve huidige en toekomstige kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het fonds haar operationele activiteiten niet zou kunnen voortzetten. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Activa en passiva

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Geactiveerde kosten huurbevordering

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

Vorderingen

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

Voorzieningen

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

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

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

Lasten in verband van beheer van beleggingen

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

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.

6 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

7 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.

8 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen

	2023		2022	
	€	€	€	€
Balans begin periode		24.079.000		46.795.000
Verbouwingen	64.370		-	
Boekwaarde desinvesteringen	(11.239.370)		(24.090.000)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(1.934.000)		1.374.000	
		(13.109.000)		(22.716.000)
Balans ultimo periode		10.970.000		24.079.000

De reële waarde van de beleggingen is gebaseerd op de jaarlijkse externe taxaties van de gehele portefeuille. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum (31 december 2023) 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 externe waardering is niet bepaald als zijnde onderhevig aan materiële taxatieonzekerheid zoals gedefinieerd door de RICS Valuation – Global Standards.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 0,0 en 11,07%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 94,90.

Aan de externe financiers is het recht van eerste hypotheek verstrekt als zekerheid voor de leningen.

Vastgoedrisico

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

Overzicht geactiveerde huurbevorderingen

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Balans begin boekjaar		132.045		41.442
Investeringen	36.748		143.970	
Desinvesteringen	(131.929)			
Afschrijvingen	(15.989)		(53.367)	
		(111.170)		90.603
Balans ultimo boekjaar		20.875		132.045

9 Debiteuren

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Debiteuren		226.250		408.540
Af: voorziening dubieuze debiteuren		(157.330)		(252.419)
Totaal debiteuren		68.920		156.121

Debiteurenrisico

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

10 Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	5.309	9.101
Af te rekenen servicekosten met huurders	136.953	69.901
Totaal overige vorderingen	142.262	79.002

11 Liquide middelen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Banken rekeningen-courant	387.015	848.158
Banken spaarrekeningen	9.514.161	1.701.244
Totaal liquide middelen	9.901.176	2.549.402

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van minimaal 10% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving en flexibiliteit van het Fonds. Per 31 december 2023 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve bij 10% € 2.077.563. Doordat het Fonds gesloten is kan er door participanten geen aanspraak op de liquiditeitsreserve worden gedaan. De gelmiddelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

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

12 Aandelenkapitaal

Bij de oprichting zijn 10 prioriteitsaandelen en 4.990 gewone aandelen geplaatst. Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt € 13.000.000 en bestaat uit 1.299.990 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, elk € 10 groot.

	Prioriteits-aandelen	Gewone aandelen	Gewone aandelen	Totaal aandelen
	Uitgegeven uitstaande aandelen	Uitgegeven uitstaande aandelen	Gehouden door het fonds	Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar 2023	10	1.139.633	-	1.139.643
Mutatie aandelen	-	(3.886)	-	(3.886)
Aandelen aantal ultimo boekjaar 2023	10	1.135.747	-	1.135.757
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar 2023	100	11.396.327	-	11.396.427
Mutatie aandelen	-	(38.856)	-	(38.856)
Balans ultimo boekjaar 2023	100	11.357.471	-	11.357.571

Eén Certificaat uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen geeft recht op 100 aandelen.

Aandelenkapitaal:	11.357.471
Certificaten in portefeuille fonds:	466.529
Totaal uitgegeven aandelen:	11.824.000

13 Agioreserve

	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	37.291.893	37.373.496
Mutatie agio	(42.460)	(81.603)
Balans ultimo boekjaar	37.249.433	37.291.893

14 Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	487.664	747.253
Dotatie boekjaar	(375.664)	(259.589)
Balans ultimo boekjaar	112.000	487.664

15 Overige reserves

	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	(29.310.223)	(31.646.146)
Dotatie herwaarderingsreserve	375.664	259.589
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	2.672.099	2.076.334
Balans ultimo boekjaar	(26.262.460)	(29.310.223)

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2022 toegevoegd aan de overige reserves.

16 Onverdeeld resultaat

	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	2.672.100	2.076.334
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(2.672.100)	(2.076.334)
Netto resultaat boekjaar	(1.680.913)	2.672.100
Balans ultimo boekjaar	(1.680.913)	2.672.100

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2023 is verlies gerealiseerd van € 1.680.913, waarbij inbegrepen een last inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 1.934.000. Er wordt geen slotdividend over het jaar 2023 uitgekeerd. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteits aandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

17 Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Mutaties langlopende hypothecaire leningen

	2023	2022
	€	€
Balans begin boekjaar	-	21.148.306
Kortlopende schuld vorig jaar	3.789.120	7.988.287
Aflossingen op hypotheke	(3.789.120)	(25.347.473)
Reclassificatie kortlopende schuld	-	(3.789.120)
Balans ultimo boekjaar	-	-

Hypothecaire leningen

	Oorspronkelijke hoofdsom	Rente percentage	Saldo per 31 dec 2023	Aflossing in 2023
	€		€	€
Lening (200093738)	33.059.753	2,90%	-	3.789.120
	33.059.753		-	3.789.120

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.

- Lening (200093738) is gedurende 2023 geheel afgelost

Per 31 december 2023 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

18 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	-	3.789.120
Totaal schulden aan kredietinstellingen	-	3.789.120

19 Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	75.474	260.216
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	75.474	260.216

20 Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Rente	-	14.571
Waarborgsommen huurders	118.673	206.906
Vooruitontvangen huren	54.919	71.768
Te betalen administratiekosten servicekosten	20.773	20.719
Overige schulden	25.348	15.621
Totaal overige schulden	219.713	329.585

21 Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huurop- brengsten	Exploitatie- kosten	2023 Netto huurop- brengsten	2022 Netto huurop- brengsten
	€	€	€	€
Totaal opbrengsten	1.338.138	(438.404)	899.734	2.092.613

Reeds vastgelegde huurinkomsten ultimo boekjaar als percentage van de bruto huuropbrengsten 2023

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	
2024	769.235	96,4%
2025	670.512	84,0%
2026	568.508	71,2%
2027	427.769	53,6%
2028	329.100	41,2%
2029	245.212	30,7%
2030	134.099	16,8%

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.

Prijrisico

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

22 Exploitatiekosten

	2023	2022
	€	€
Servicekosten eigenaar	(143.024)	(191.561)
Onderhoud en reparaties	(102.830)	(152.855)
Overige exploitatiekosten	(89.447)	(86.428)
Property management	(73.376)	(156.123)
Onroerendezaakbelastingen	(73.224)	(169.679)
Verzekeringspremies	(22.489)	(48.083)
Verhuurkosten	(18.499)	(191.631)
Kosten dubieuze debiteuren	84.485	(73.027)
Totaal exploitatiekosten	(438.404)	(1.069.387)

23 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2023	2022
	€	€
Fondsbeheer	(56.012)	(96.838)
Asset Management	(146.119)	(252.620)
Administratiekosten	(74.730)	(95.885)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(25.598)	(52.201)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(29.000)	(22.000)
Belastingadviseurskosten	(1.180)	(5.020)
Bankkosten	(1.508)	(3.312)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(11.277)	(32.637)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(352.924)	(568.013)

De management fee van SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 0,83% 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 0,23% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,6% voor Asset Management. Met de ontvangen vergoedingen worden de kosten van SynVest Fund Management B.V. gedragen, waaronder de personeelskosten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 11% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag van 25% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 11% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat. Deze vergoeding is over 2023 en 2022 niet in rekening gebracht.

De externe accountant PKF Wallast en het PKF Wallast-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 29.000, geen verdere honoraria in rekening gebracht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met CSC 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 € 17.795. Vanaf 1 januari 2024 is IQ EQ B.V. de bewaarder van het fonds.

24 Lopende kostenfactor

	2023	2022
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	3,7	7,7

De lopende kostenfactor is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand eigen vermogen. De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

25 Netto rentelasten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(104.573)	(688.841)
Rentebaten deposito's	61.501	-
Totaal rentelasten	(43.072)	(688.841)

Renterisico

Het 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.

26 Vennootschapsbelasting

SynVest RealEstate Fund N.V. heeft geopteerd voor de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Fonds in de vennootschapsbelasting is onderworpen aan het speciale tarief van 0%. Een van de voorwaarden is dat de fiscale winst jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het jaar als dividend wordt uitgekeerd.

Daarnaast dienen de doelstelling en de feitelijke activiteit van het Fonds uit het beleggen van vermogen te bestaan. Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van onroerende zaken mag zijn gefinancierd met vreemd vermogen.

27 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2023.

28 Beloning stichting administratiekantoor

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

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

6 STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

7 PRIORITEITSAANDELEN

De prioriteits aandelen hebben de volgende specifieke rechten:

- Goedkeuring overdracht aandelen (art. 10.2 statuten),
- Vaststelling aantal directieleden (art. 12.2 statuten),
- Vaststelling beloning directieleden (art. 12.7 statuten),
- Vaststelling aantal commissarissen (art. 15.2 statuten),
- Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 10 prioriteits aandelen uitstaan, waarop een bedrag van € 500 is gestort inclusief agio, deze worden gehouden door VG Capital B.V. De directie van VG Capital B.V. wordt gevoerd door drs. M. van Gooswilligen.

8 CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

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

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de 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 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 de onderneming 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 de directie 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
- Wij hebben controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening. Hierbij hebben wij specifiek aandacht besteed aan de 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 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 balansdatum, 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 de directie van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;
- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennis genomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis en
- kennis genomen van communicatie met de toezichthouder (AFM).

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

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

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

Controleaanpak continuïteit

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 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 de directiesverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 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 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

