

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaarverslag SDREF 2025

INHOUD

Algemeen

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

Jaarrekening 2025

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

Overige gegevens

6. Controleverklaring	21
-----------------------	----

1 DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen jaar verder gegroeid. De portefeuille per 31 december 2025 is verdeeld over 64 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2025 € 34,3 miljoen (2024: € 30,1 miljoen). De portefeuille is in december 2025 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 9,7 miljoen, hierop zijn de aankoopkosten van objecten in mindering gebracht, waardoor de niet gerealiseerde waardeverandering van de beleggingen per saldo € 8,9 miljoen positief is.

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2025 een winst van € 14.786.741 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2025 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 6,0%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2025 € 440.360.00 (ultimo 2024 € 393.411.600). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsgronden. De beleningsgraad is per 31 december 2025 gedaald naar 44,0% (ultimo 2024: 44,2%).

Intrinsieke waarde en handelskoers	31 dec. 2025	31 dec. 2024
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	308.054	277.723
Aantal certificaten	6.080.445	5.439.856
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	50,66	51,05
Handelskoers (in €) *	53,00	53,00

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

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

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

Intrinsieke waarde	31 dec. 2025	31 dec. 2024
Boekwaarde (in € 1.000)	277.017	247.445
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	31.037	30.278
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	308.054	277.723

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

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

Ook hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2025 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2025 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van twee beleggingsinstellingen, namelijk SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.. De directie en het personeel van SynVest Fund Management B.V. zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze twee beleggingsinstellingen.

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2025 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. gedragen wordt. De totale beloning die SynVest Fund Management B.V. in 2025 heeft uitbetaald bedraagt EUR 2.340.779 (2024: EUR 1.928.965), bestaande uit een beloning van EUR 729.331 (2024: EUR 918.989) voor het management (identified staff) en EUR 1.488.530 (2024: EUR 1.009.976) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2025 zijn voor EUR 122.917 (2024: EUR 107.390) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. Deze beloningen zijn niet gekoppeld aan de rendementen van de Fondsen. Er is geen beloning boven de EUR 1 miljoen uitgekeerd aan een natuurlijke persoon. De Raad van Commissarissen hebben in 2025 een totale beloning van € 40.000 ontvangen.

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

Strategie en risicobereidheid

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

Strategische risico's

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

Externe factoren

Mogelijk kan onvoldoende worden ingesprongen op externe factoren. Om tijdig in te spelen 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.

Research and development

Het Fonds voert geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

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

Debiteurenrisico

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

Prijrisico

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

Verslaggevingsrisico

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

Compliance risico's

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

Risico's fiscale wet- en regelgeving

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

Beheersing van fraude- en corruptierisico's

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

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

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

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

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

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

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

Derde partijen en belangenverstrengeling

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

Duurzaamheidsbeleid

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

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

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

Vooruitzicht komende periode

Voor 2026 verwachten we dat het fonds verder zal groeien door middel van beschikbare liquiditeiten en externe financieringen. Door de gestegen rente zien we een verminderd aanbod, maar we zoeken actief naar objecten om aan de portefeuille toe te voegen. Het voorschotdividend is voor 2026 onveranderd, bruto € 3,36 per jaar per certificaat.

Amsterdam, 26 juni 2026

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V., namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

drs. M. van Gooswilligen

mr. T.H.B. de Monchy

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 december 2025 €	31 december 2024 €
ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		185.669	80.000
		185.669	80.000
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	440.360.000	393.411.600
Huurbevordering		6.494.442	4.340.580
		446.854.442	397.752.180
Vorderingen			
Debiteuren	10	3.329.949	5.106.268
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		81	-
Overige vorderingen en overlopende activa	11	1.594.411	1.588.966
		4.924.441	6.695.234
Overige activa			
Liquide middelen	12	27.167.601	25.993.340
		27.167.601	25.993.340
Totaal activa		479.132.153	430.520.754
PASSIVA			
Vermogen			
Geplaatst Kapitaal		6.080.457	5.439.856
Agio		316.475.279	283.164.040
Wettelijke en statutaire reserves		20.468.255	11.852.224
Overige reserves		(70.650.745)	(62.461.862)
Onverdeeld resultaat		4.643.442	9.450.711
	13	277.016.689	247.444.969
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	14	190.073.850	122.050.499
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	15	3.497.235	51.999.656
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		1.488.268	1.600.966
Schulden aan gelieerde maatschappijen	16	1.014.931	615.580
Belastingen		789.914	1.131.596
Overige schulden en overlopende passiva	17	5.251.266	5.677.488
		12.041.614	61.025.286
Totaal passiva		479.132.153	430.520.754

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2025 t/m 31 dec. 2025 €	1 jan. 2024 t/m 31 dec. 2024 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	18	34.329.355	31.032.666
Exploitatiekosten	20	(13.218.072)	(9.265.421)
Netto huuropbrengsten		21.111.283	21.767.245
Waardeveranderingen beleggingen	19	8.948.568	1.136.389
Waardeverandering beleggingen		8.948.568	1.136.389
Totaal opbrengsten uit beleggingen		30.059.851	22.903.634
Overige opbrengsten		1.418.984	991.527
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21	(7.886.764)	(6.641.682)
Afschrijving oprichtingskosten		(135.740)	(15.000)
Rentebaten en -lasten	23	(8.669.590)	(6.255.094)
Totaal lasten		(16.692.094)	(12.911.776)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		14.786.741	10.983.385
Belastingen deelnemingen		-	(5.406)
Nettoresultaat na belastingen		14.786.741	10.977.979

4 KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	Noot	1 januari 2025 t/m 31 december 2025	1 januari 2024 t/m 31 december 2024
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Nettoresultaat na belastingen		14.786.741	10.977.979
- betaalde oprichtingskosten		(241.409)	-
- afschrijving oprichtingskosten		135.740	15.000
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	9	(43.378.038)	(68.633.307)
- verkopen onroerend goed	9	4.940.000	100.000
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9	(8.510.362)	(1.138.293)
- betaalde huurbevordering		(2.875.227)	(2.657.696)
- afschrijving huurbevordering		721.365	427.975
- mutatie vorderingen		1.770.793	(1.172.509)
- mutatie overige kortlopende schulden		(481.251)	1.551.806
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(33.131.648)	(60.529.045)
Financieringsactiviteiten			
- storting kapitaal		33.951.841	24.223.913
- dividenduitkeringen		(19.166.862)	(17.460.594)
- ontvangsten uit langlopende schulden	14	74.920.000	30.000.000
- aflossingen langlopende schulden	14	(54.507.648)	(3.353.340)
- geactiveerde hypotheeklasten		(1.537.678)	(98.134)
- afschrijving hypotheeklasten		646.256	231.114
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.305.909	33.542.959
Mutatie liquide middelen		1.174.261	(26.986.086)
Liquide middelen primo periode		25.993.340	52.979.426
Liquide middelen ultimo periode		27.167.601	25.993.340

5 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1 Algemeen

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

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. Het Fonds. belegt in in Nederland gelegen vastgoed, waaronder winkels en kantoren. De beleggers houden hun belang in het fonds middellijk via certificaten van Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (hierna: de “STAK”).

Het fonds Fonds is gestructureerd als een commanditaire vennootschap die voor Nederlandse fiscale doeleinden als transparant wordt aangemerkt. Het juridisch eigendom van de onroerende zaken berust bij de afzonderlijke Fonds B.V.'s, terwijl het economische eigendom van het vastgoed berust bij SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. het Fonds.

De STAK is commanditaire vennoot in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. het Fonds en houdt haar participatie ten behoeve van de beleggers. Door middel van certificering via de STAK wordt het economische belang in de commanditaire vennootschap toegerekend aan de beleggers.

Op grond van deze structuur worden de beleggingsresultaten fiscaal toegerekend aan de achterliggende beleggers.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Nederlandse wet, inclusief de toepasselijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De financiële overzichten tonen de financiële positie, het resultaat en de kasstromen van het C.V. als de fondsrapportage-entiteit. Het CV is een contractuele investeringsstructuur. De financiële overzichten worden opgesteld als één geïntegreerde set jaarrekeningen van de C.V./fondsrapportage-entiteit. De presentatie weerspiegelt de activa, passiva, inkomsten en uitgaven die aan het C.V./fonds toe te schrijven zijn, en is bedoeld om het inzicht te bieden dat vereist is volgens Artikel 2:362 BW. Belangen in dochterondernemingen of onderliggende beleggingsveenheden worden verantwoord volgens de hieronder beschreven grondslagen. De financiële overzichten vertegenwoordigen geen geconsolideerde financiële overzichten die zijn opgesteld ter vervanging van alleen bedrijfsverslagen; in plaats daarvan vertegenwoordigen ze de wettelijke jaarrekeningen van de C.V./fondsrapportage-entiteit.

2 Juridische status

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

3 Fiscale status

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

4 Continuïteit

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

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Activa en passiva

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Geactiveerde oprichtingskosten

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

Geactiveerde kosten 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.

Schulden aan kredietinstellingen

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

Voorzieningen

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

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

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

Lasten in verband van beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De kosten die verband houden met het toetreden van deelnemers (funding fees), zijn als emissiekosten in de lasten in verband met beheer van beleggingen zijn opgenomen.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen voor de geïdentificeerde verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Oordelen en schattingen

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

7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

8 Verslaggevingsrisico

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

9 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen			
	1 jan. 2025 - 31 dec. 2025		1 jan. 2024 - 31 dec. 2024
	€	€	€
Balans begin periode		393.411.600	323.740.000
Investerings	43.378.038		68.633.307
Desinvesteringen	(4.940.000)		(100.000)
Waardemutatie ongerealiseerd	8.510.362		1.138.293
		46.948.400	69.671.600
Balans ultimo periode		440.360.000	393.411.600

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 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 externe waardering is niet bepaald als zijnde onderhevig aan materiële taxatieonzekerheid zoals gedefinieerd door de RICS Valuation – Global Standards.

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

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 6,3% en 14,5%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 97,68.

Vastgoedrisico

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

10 Debiteuren

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Debiteuren	4.195.949	5.601.352
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(866.000)	(495.084)
Totaal debiteuren	3.329.949	5.106.268

Debiteurenrisico

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

11 Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Af te rekenen servicekosten met huurders	1.285.547	1.304.218
Vooruitbetaalde kosten	14.520	2.636
Te ontvangen rente	14.323	13.304
Verstekte waarborgsommen	168.808	168.808
Overige vorderingen	111.213	100.000
Totaal overige vorderingen	1.594.411	1.588.966

12 Liquide middelen

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Banken rekeningen-courant	27.167.601	25.993.340
Totaal liquide middelen	27.167.601	25.993.340

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan van minimaal 2,5% van het eigen vermogen. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met wetgeving, flexibiliteit van het Fonds, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Per 31 december 2025 bedraagt de liquiditeitsreserve bij 2,5% een bedrag van € 6.925.417. De per balansdatum aanwezige liquiditeiten liggen hier boven. Over de geldmiddelen kan vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

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

13 Vermogen

In het boekjaar 2025 is een netto winst gerealiseerd van € 14.786.741, waarin begrepen een bate inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 8.510.362 en een last inzake funding fees van € 2.075.940.

Kapitaalrekening commanditaire vennootschap		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin periode	247.444.969	-
Inbreng economisch belang	-	236.466.990
Funding	33.951.841	-
Winstuitkeringen	(19.166.862)	-
Resultaat	14.786.741	10.977.979
Totaal kapitaal commanditaire vennootschap	277.016.689	247.444.969

Kapitaalrekening beherend vennoot		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin periode	-	-
Inbreng economisch belang	-	-
Resultaat	-	-
Totaal kapitaal beherend vennoot	-	-

Agio		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin boekjaar	283.164.040	259.392.893
Boekjaar uitgifte	33.311.239	23.771.147
Balans einde boekjaar	316.475.279	283.164.040

Wettelijke Reserve		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin boekjaar	11.852.224	10.728.931
Boekjaar mutatie	8.616.031	1.123.293
Balans einde boekjaar	20.468.255	11.852.224

De wettelijke reserve wordt gevormd in verband met ongerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen van € 20.282.586 (2024: € 11.772.224) en de Geactiveerde oprichtingskosten van € 185.669 (2024: € 80.000).

Overige reserves		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin boekjaar	(62.461.862)	(52.109.531)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	10.977.979	7.108.263
Interim dividenduitkeringen	(19.166.862)	(17.460.594)
Balans einde boekjaar	(70.650.745)	(62.461.862)

Onverdeeld Resultaat		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Balans begin boekjaar	9.450.711	6.704.288
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(10.977.979)	(7.108.263)
Netto resultaat boekjaar	14.786.741	10.977.979
Dotatie wettelijke reserve	(8.616.031)	(1.123.293)
Balans einde boekjaar	4.643.442	9.450.711

14 Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen		
	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	196.197.012	123.785.004
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(2.625.927)	(1.734.505)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	193.571.085	122.050.499

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	2025
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	67.644.411	128.552.601	196.197.012
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	67.644.411	128.552.601	196.197.012

Mutaties langlopende hypothecaire leningen		
	2025	2024
	€	€
Schuld begin boekjaar	175.784.660	149.138.000
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	74.920.000	30.000.000
Aflossingen op hypotheekleningen	(54.507.648)	(3.353.340)
Reclassificatie kortlopende schuld	(3.497.235)	(51.999.656)
Balans ultimo boekjaar	192.699.777	123.785.004

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 € 215.635.000. Per 31 december 2025 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

15 Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	3.497.235	51.999.656
Totaal schulden aan kredietinstellingen	3.497.235	51.999.656

16 Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	1.008.574	615.580
SynVest Dutch Real Estate I B.V.	2.119	-
SynVest Dutch Real Estate II B.V.	2.119	-
SynVest Dutch Real Estate III B.V.	2.119	-
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	1.014.931	615.580

17 Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Rente	164.237	391.656
Waarborgsommen huurders	3.040.500	2.605.832
Vooruitontvangen huren	1.858.607	2.596.530
Overige schulden	187.922	83.470
Totaal overige schulden	5.251.266	5.677.488

18 Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huurop- brengsten	Exploitatie- kosten	2025 Netto huurop- brengsten	2024 Netto huurop- brengsten
	€	€	€	€
	34.329.355	(13.218.072)	21.111.283	21.767.245

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

Jaar	Bedrag	Percentage
	€	
2026	35.882.454	97%
2027	31.786.667	86%
2028	26.902.084	73%
2029	21.627.820	59%
2030	16.754.961	45%
2031	11.732.569	32%
2032	7.476.320	20%

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.

Prijrisico

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

19 Waardeveranderingen van beleggingen

	2025	2024
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	8.510.362	1.138.293
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	438.206	(1.904)
Totaal waardeveranderingen van beleggingen	8.948.568	1.136.389

In de niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn tevens de aankoopkosten voor de in het boekjaar aangekochte vastgoedobjecten opgenomen. Zonder rekening te houden met de aankoopkosten bedraagt de herwaardering positief € 13.102.549 over het huidige boekjaar.

20 Exploitatiekosten

	2025	2024
	€	€
Onderhoud en reparaties	(5.226.790)	(3.020.931)
Servicekosten eigenaar	(2.614.083)	(2.044.168)
Property management	(1.612.073)	(1.397.218)
Onroerendezaakbelastingen	(1.412.189)	(1.099.219)
Makelaarskosten	(212.336)	(326.166)
Verhuurkosten	(773.554)	(521.049)
Verzekeringspremies	(387.729)	(345.406)
Advieskosten	(232.612)	(143.094)
Taxatiekosten	(180.037)	(90.929)
Kosten dubieuze debiteuren	(385.747)	(236.831)
Overige exploitatiekosten	(180.922)	(40.410)
Totaal exploitatiekosten	(13.218.072)	(9.265.421)

21 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2025	2024
	€	€
Asset Management	(3.415.204)	(3.185.439)
Fondsbeheer	(1.219.716)	(1.038.180)
Funding fees	(2.075.940)	(1.411.378)
Administratiekosten	(692.876)	(638.050)
Advieskosten	(148.342)	(151.945)
Advocaatkosten	(150.937)	(131.666)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(82.325)	(17.904)
Notariskosten	(10.138)	(12.655)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.715)	(7.717)
Bankkosten	(4.691)	(6.884)
Belastingadviseurskosten	(59.312)	(6.645)
Overige beheerkosten	(19.568)	(33.219)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(7.886.764)	(6.641.682)

Beheerdersvergoedingen

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

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 6% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 6% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat. Over 2025 is de variabele vergoeding niet in rekening gebracht, over 2024 wel.

De externe accountant Forvis Mazars Accountants N.V. en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad €79.825 inclusief niet verrekenbare omzetbelasting geen verdere honoraria in rekening gebracht. Tijdens het boekjaar werd Forvis Mazars Accountants N.V. benoemd tot accountant van het bedrijf. Voor het boekjaar 2024 was de accountant Newton Audit N.V.

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

De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht. Teneinde te voldoen aan de Wft heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met IQ EQ B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder. De bewaarder is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van het fonds, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van het fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal. De totale kosten bedragen € 124.980 in 2025.

22 Lopende kostenfactor

	2025	2024
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	6,5	5,4

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

23 Rentebaten en -lasten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(8.802.268)	(6.589.968)
Rentebaten deposito's	132.960	333.223
Rentebaten belastingdienst	-	1.651
Overige rentelasten	(282)	-
Totaal rentelasten	(8.669.590)	(6.255.094)

Renterisico

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

24 Gebeurtenissen na balansdatum

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. heeft in januari 2026 SynVest Dutch Real Estate IV B.V. opgericht om haar activiteiten verder uit te breiden.

Er is geen sprake van andere gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2025.

25 Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2025 bedraagt € 7.715.

26 Transacties met verbonden partijen

In het boekjaar hebben geen significante transacties met verbonden partijen plaatsgehad, anders dan genoemd bij punt 21.

Amsterdam, 26 juni 2026

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

mr. T.H.B. de Monchy

OVERIGE GEGEVENS

BESTUURDERSBELANGEN

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

6 CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders van SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans voor resultaatbestemming per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

Frauderisicobeheersing door de vennootschap

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

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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

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

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

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

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

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

Niet voldoen aan wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

Onze observaties

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

Onze observaties

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het Directieverslag; en
- 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 de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de 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 vennootschap 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 vennootschap;
- 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.

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

Amsterdam, 29 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door L. Zuur MSc RA

SynVest

Investeer mee in vastgoed