

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaarrekening SGREF 2024

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag SGREF

JAARREKENING 2024

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

OVERIGE GEGEVENS

9. Statutaire regeling resultaatbestemming
10. Prioriteitsaandelen
11. Controleverklaring

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG SGREF

Het Fonds is afgelopen jaar afgenomen met 7 objecten.
De portefeuille per 31 december 2024 is verdeeld over 95 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2024 € 27,1 miljoen (2023: € 28,0 miljoen). De portefeuille is in oktober en december 2024 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 16,8 miljoen negatief. Er zijn 7 objecten verkocht met een boekwaarde van € 33,7 miljoen. Met de verkopen is een resultaat gerealiseerd van € 0,6 miljoen negatief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over 2024 een verlies van € 9,3 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In 2024 is de Duitse economie voor het tweede jaar op rij gekrompen. Hierdoor was niet altijd mogelijk om huurindexaties bij huurverlengingen volledig door te berekenen aan de huurders. Daarnaast bleven de verwachtingen van een economisch herstel uit, wat leidde tot een (verdere) afname van zowel het aantal kopers als het aantal potentiële huurders op de markt. Dit had een negatieve invloed op zowel de verhuur als de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Ondanks deze tegenwind bleef de leegstand eind 2024 beperkt tot 8,52%. Wel verliepen verkooptrajecten traag, waardoor niet alle geplande verkopen konden worden gerealiseerd. Bovendien vielen de opbrengsten van de wél gerealiseerde verkopen tegen, met een totaal verkoopresultaat van € 0,6 miljoen.

In boekjaar 2024 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde waarde een beleggingsrendement behaald van 5,28% negatief. Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 4,96%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2024 € 333.342.504 (ultimo 2023 € 380.697.254). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2024 gestegen naar 59,7% (ultimo 2023: 59,1%).

Intrinsieke waarde en handelskoers

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Intrinsieke waarde (in 1.000)	152.561	171.222	195.955
Aantal aandelen	4.495.568	4.455.601	4.464.528
Intrinsieke waarde per aandeel	33,94	38,43	43,89
Handelskoers *	35,25	39,50	45,25

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

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

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

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Boekwaarde	141.730	159.596	180.424
Correctie aankoopkosten (in 1.000)	10.831	11.626	15.531
Intrinsieke waarde (in 1.000)	152.561	171.222	195.955

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

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

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

Beloning beheerder

In 2024 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van drie beleggingsinstellingen, namelijk:
- SynVest RealEstate Fund N.V.,
- SynVest German RealEstate Fund N.V.
- SynVest Dutch RealEstate Fund N.V.

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

Voor alle bovengenoemde werkzaamheden heeft SynVest Fund Management een totale beloning aan haar personeel in 2024 uitbetaald, waarvan een gedeelte door SynVest German RealEstate Fund N.V. gedragen wordt. De totale beloning die Synvest Fund Management B.V. in 2024 heeft uitbetaald bedraagt € 1.928.965 (2023: € 1.866.598), bestaande uit een beloning van € 918.989 (2023: € 619.350) voor het management en € 1.009.979 (2023: € 1.247.248) als loon voor het personeel. Gedurende boekjaar 2024 zijn voor € 107.390 (2023: € 106.438) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 een totale beloning van EUR 40.000 ontvangen.

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

Strategie en risicobereidheid

Het Fonds heeft als doelstelling de belegger de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren, waarbij belegd wordt in commercieel en residentieel vastgoed in Duitsland met zowel een geografische als functionele spreiding.

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

Strategische risico's

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

Externe factoren

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

Groeimogelijkheden

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

Operationele risico's

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

Kwaliteit personeel en adviseurs

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

Executie van transacties

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

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

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

Beheersing van de kosten

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

Calamiteitenrisico

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

Beheersing van de IT-omgeving

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

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

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

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.

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

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

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

Vooruitzicht komende periode

De Duitse economie herstelt zich minder snel dan verwacht. Na twee jaar van krimp wordt in 2025 een stabilisatie van de economische activiteit verwacht, na een aanvankelijke daling in het eerste kwartaal. In 2026 zal de economie naar verwachting geleidelijk aantrekken.

In 2026 verwachten wij betere verhuurvoorwaarden te kunnen bedingen, mede dankzij het economisch herstel. De reeds gedane investeringen in de portefeuille zullen dan naar verwachting ook zichtbaar worden in de waardeontwikkeling.

In 2025 ligt de focus op optimalisatie van de portefeuille en een verdere verkoop van objecten die minder goed passen binnen de strategie. Er wordt nauw samengewerkt met huurders om langdurige verhuur te waarborgen. Hiervoor zijn aanvullende investeringen noodzakelijk. Omdat de waardering van vastgoed doorgaans vertraagd reageert op economische ontwikkelingen, zal begin 2025 naar verwachting nog een negatieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille worden gerealiseerd. Ook de nog geplande verkopen kunnen mogelijk met een verlies gepaard gaan. De opbrengsten uit uit verkopen worden voornamelijk aangewend voor de inkoop van aangeboden certificaten, conform de fondsvoorwaarden, en voor de aflossing van leningen. Door een combinatie van externe marktomstandigheden heeft de directie besloten om, in het belang van het fonds en haar participanten, de voorschotuitkeringen voorschotuitkeringen met ingang van 1 juni 2025 tijdelijk op te schorten. Deze maatregel geldt tot en met het eerste kwartaal van 2026. De directie blijft de ontwikkelingen nauwlettend volgen.

Een deel van de leningen moet in 2025 worden gefinancierd. In maart 2025 lopen leningen af ter waarde van EUR 7,5 miljoen. Deze leningen worden omgezet in aflossingsvrije leningen met een variabele rente. In december 2025 vervallen leningen ter waarde van EUR 10,8 miljoen. Met de bank worden afspraken gemaakt om het totaal van deze leningen in één keer te herfinancieren. Wij verwachten dat de rentelasten met deze herfinancieringen zullen toenemen. Echter, doordat de ECB in april 2025 voor de zevende keer op rij de rente heeft verlaagd, kan de stijging van de rentelasten naar verwachting beperkt blijven.

Amsterdam, 24 juni 2025

Drs. M. van Gooswilligen

Drs. D.J. van der Wal
T.H.B. de Monchy
P.D. Diamant

JAARREKENING 2024

2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2024 €	31 dec 2023 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	11	333.342.504	380.697.254
		333.342.504	380.697.254
Financiële vaste activa			
Latente belastingen	12	3.124.989	1.332.347
Vorderingen			
Debiteuren	13	1.227.868	1.450.520
Belastingen	14	1.823.280	2.887.218
Overlopende activa	15	5.140.141	1.977.080
		8.191.289	6.314.818
Overige activa			
Liquide middelen	16	6.724.604	8.520.395
Totaal activa		351.383.386	396.864.814
PASSIVA			
Groepsvermogen	17	141.730.726	159.528.309
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen	18	2.683.415	5.430.582
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	19	164.148.435	209.177.162
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	20	34.989.458	15.713.437
Belastingen	21	2.744.791	469.033
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	22	218.508	2.636.928
Schulden aan gelieerde maatschappijen	23	0	921.467
Overlopende passiva	24	4.868.053	2.987.896
		42.820.810	22.728.761
Totaal passiva		351.383.386	396.864.814

3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	26	27.098.098	27.977.492
Exploitatielasten	26	(9.601.909)	(8.035.303)
Netto huuropbrengsten		17.496.189	19.942.189
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	27	(635.660)	(140.764)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	28	(16.833.545)	(21.412.476)
Waardeveranderingen beleggingen		(17.469.205)	(21.553.240)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		26.984	(1.611.051)
Overige opbrengsten		211.771	298.445
Totaal opbrengsten		238.755	(1.312.606)
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	29	(6.434.285)	(7.063.012)
Netto rentebaten/lasten	31	(5.567.060)	(5.722.645)
Totaal lasten		(12.001.345)	(12.785.657)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(11.762.590)	(14.098.263)
Winstbelastingen	32	2.416.066	3.349.297
Nettoresultaat na belastingen		(9.346.524)	(10.748.966)

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		(9.346.524)	(10.748.966)
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	11	16.833.545	21.412.476
- aankopen onroerend goed incl. aankoopkosten	11	(3.183.687)	(6.719.855)
- verkopen onroerend goed incl. aankoopkosten	11	33.704.892	9.150.000
- mutatie latente belastingen	32	(4.539.809)	(3.001.946)
- vooruitbetalingen op onroerende zaken		0	0
- mutatie vorderingen		(1.876.471)	822.507
- mutatie overige kortlopende schulden		20.181.440	7.183.761
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		51.773.386	18.097.977
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen		310.400	(89.390)
- storting agio		1.460.740	(328.703)
- dividenduitkeringen		(10.311.589)	(10.210.495)
- ontvangsten uit langlopende schulden	19	4.084.641	9.819.930
- aflossing langlopende schulden	19	(49.578.855)	(17.415.012)
- geactiveerde hypotheeklasten		214.905	(185.246)
- afschrijving hypotheeklasten		250.582	250.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(53.569.176)	(18.158.334)
Mutatie liquide middelen		(1.795.790)	(60.357)
Liquide middelen primo periode		8.520.395	8.580.752
Liquide middelen ultimo periode		6.724.604	8.520.395

5. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ te Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53754298. Het Fonds is opgericht op 13 oktober 2011. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een openend karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2. Juridische status

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

3. Fiscale status

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

4. Continuïteit

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

5. Consolidatie

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

6. Financiële instrumenten

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

7. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen welke betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

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

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis.

Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald. Daarnaast wordt ten laste van het onverdeelde resultaat een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

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

Geactiveerde kosten huurbetaling

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

Schulden aan kredietinstellingen

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

Vorderingen

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

Voorzieningen

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

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Servicebijdragen ontvangen van huurders en betaalde servicekosten door het fonds worden netto (gesaldeerd) gepresenteerd. Het fonds treedt op als agent voor de servicekosten en loopt derhalve geen financieel risico bij de servicekosten.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Belastingen

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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

Oordelen en schattingen

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

9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

10. Verslaggevingsrisico

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

11. Beleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Balans begin boekjaar	380.697.254	404.539.875
Aankopen en geactiveerde aankoopkosten	3.183.687	6.719.855
Verkopen	(33.704.892)	(9.150.000)
Ongerealiseerde waardemutatie	(16.833.545)	(21.412.476)
Balans einde boekjaar	333.342.504	380.697.254

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

De reële waarde van de beleggingen is gebaseerd op de jaarlijkse externe taxaties van de gehele portefeuille. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor het onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Bij de taxaties heeft de taxateur, als tweede methode, de discounted-cashflow-methode gehanteerd, wat een marktconforme methode is.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 4,9 en 16,4%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 91.

Vastgoedrisico

Het vastgoedrisico betreft de mogelijke impact op de waardering als gevolg van de volatiliteit op de vastgoedmarkt en de verhoogde mate van onzekerheid/subjectiviteit bij de bepaling van de waardering van individuele objecten en de daarbij gehanteerde assumpties en veronderstellingen. Het management onderschrijft de verhoogde mate van volatiliteit bij de bepaling van de reële waarde van de gehouden vastgoedbeleggingen.

12. Latente belastingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Latente belastingvordering	3.124.989	1.332.347
Totaal latente belastingvordering	3.124.989	1.332.347

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

13. Debiteuren	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Debiteuren	1.827.403	2.103.278
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(599.535)	(652.758)
Totaal debiteuren	1.227.868	1.450.520

Debiteurenrisico

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

14. Belastingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.583.946	2.257.437
Omzetbelasting	239.334	242.892
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	-	386.889
Totaal belastingen	1.823.280	2.887.218
15. Overlopende activa	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Servicekosten huurder	3.544.764	1.070.433
Vooruitbetaalde kosten	1.026.453	285.844
Te vorderen waarborgsommen bij beheerders	568.924	620.803
Totaal overlopende activa	5.140.141	1.977.080
16. Liquide middelen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Banken rekeningen-courant	6.724.604	8.520.395
Totaal liquide middelen	6.724.604	8.520.395

Liquiditeitsreserve

Het Fonds houdt mede vanwege haar verplichtingen op grond van de Wft een liquiditeitsreserve aan. In overeenstemming met het prospectus dient de liquiditeitsreserve minimaal 5% van het eigen vermogen te zijn. De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met het afdoende beschikbaar zijn van liquiditeiten voor operationele activiteiten, de (interim-) dividenduitkeringen en de inkoop van Certificaten. Deze liquiditeitsreserve is mede gebaseerd op de toekomstige liquiditeitsprognose opgesteld door de beheerder. Per balansdatum wordt niet voldaan aan de minimum liquiditeitsreserve. De beheerder heeft voortdurend aandacht voor de liquiditeitspositie van het Fonds en heeft maatregelen genomen om de liquiditeitspositie op het gewenste niveau te krijgen. Over deze geldmiddelen kan vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

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

17. Groepsvermogen

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

18. Voorziening latente belastingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Balans begin boekjaar	5.430.582	7.564.355
Dotatie boekjaar	(2.747.167)	(2.133.773)
Balans einde boekjaar	2.683.415	5.430.582

BEREKENING LATENTE BELASTINGEN	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Balanswaardering onroerende zaken	333.342.504	380.697.254
Boekwaarde fiscaal onroerende zaken	324.340.651	346.198.319
Waardeverschil	9.001.853	34.498.935
Balanswaardering servicekosten	0	0
Af: Nog te verrekenen rentelasten	7.024.466	5.053.072
Af: Verliescompensatie	4.767.747	3.548.645
Grondslag latentie	(2.790.360)	25.897.218
Voorziening Duitse vennootschapsbelasting 15,825%	(441.574)	3.884.583
Voorziening Duitse solidariteitshheffing over belasting		213.652
Totaal latentie ultimo boekjaar	(441.574)	4.098.235

RECAPITULATIE	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Voorziening latente belastingen	2.683.415	5.430.582
Latente belastingvordering	(3.124.989)	(1.332.347)
Totaal latente belastingen	(441.574)	4.098.235

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

19. Langlopende schulden	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	167.434.194	212.928.408
Af: geactiveerde hypotheeklasten	(3.285.759)	(3.751.246)
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	164.148.435	209.177.162

LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Looptijd tussen één en vijf jaar	94.819.777	54.586.749
Looptijd langer dan vijf jaar	72.614.417	158.341.659
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	167.434.194	212.928.408

MUTATIE LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN	2024	2023
	€	€
Balans begin boekjaar	212.928.408	221.662.191
Nieuw opgenomen hypotheekleningen	4.084.641	9.819.930
Aflossingen op hypotheekleningen	(30.302.834)	(12.380.522)
Kortlopende schulden vorig boekjaar	15.713.437	9.540.246
Kortlopende schulden huidig boekjaar	(34.989.458)	(15.713.437)
Balans ultimo boekjaar	167.434.194	212.928.408

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

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

Als zekerheidstelling voor de leningen is een hypotheek gevestigd op het onroerend goed en zijn de huuropbrengsten verpand. Daarnaast is een borgstelling afgegeven van € 76.085.997. Per 31 december 2024 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

20. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Hypothecaire leningstermijnen	34.989.458	15.713.437
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	34.989.458	15.713.437
21. Belastingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Mehrwertsteuer (omzetbelasting DE)	250.205	
Körperschaftsteuer (vennootschapsbelasting DE)	2.494.586	469.033
Totaal schulden aan belastingen	2.744.791	469.033
22. Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Handelscrediteuren	218.508	2.636.928
Totaal schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	218.508	2.636.928
23. Schulden aan gelieerde maatschappijen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Synvest Fund Management B.V.	-	921.467
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	0	921.467
24. Overlopende passiva	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Vooruitontvangen huur en servicekosten	1.370.313	424.082
Ontvangen waarborgsommen	965.414	965.413
Te betalen interest	895.766	445.216
Overlopende passiva	1.636.560	1.153.185
Totaal overlopende passiva	4.868.053	2.987.896

25. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

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

26. Opbrengsten uit beleggingen	2024	2023
	€	€
Bruto huuropbrengsten	27.098.098	27.977.492
Exploitatiekosten	(9.601.909)	(8.035.303)
Netto huuropbrengsten	17.496.189	19.942.189

EXPLOITATIEKOSTEN	2024	2023
	€	€
Property Management	(1.066.154)	(1.207.741)
Onderhoud en reparaties	(2.757.178)	(1.971.020)
Onroerende zaak belastingen		(319.233)
Overige belastingen		(169.556)
Verhuurkosten	(611.501)	(121.374)
Voorziening dubieuze debiteuren	(1.382.223)	(700.641)
Servicekosten eigenaar	(2.580.096)	(2.195.198)
Overige exploitatiekosten	(1.204.757)	(1.350.540)
Totaal exploitatiekosten	(9.601.909)	(8.035.303)

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

Prijzrisico

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

27 Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2024	2023
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(635.660)	(140.764)
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	(635.660)	(140.764)

28. Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2024	2023
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	16.833.545	(21.412.476)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen	16.833.545	(21.412.476)

29. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2024	2023
	€	€
Asset Management	(3.615.867)	(3.950.084)
Fondsbeheer	(1.205.289)	(1.292.500)
Niet verrekenbare omzetbelasting	(756.919)	(315.008)
Administratiekosten	(243.540)	(376.179)
Accountantskosten controle jaarrekening	(67.845)	(80.270)
Belastingadviseurskosten	(247.723)	(82.471)
Advocaatkosten	0	(138.873)
Notariskosten	0	(16.470)
Bankkosten	(50.641)	(30.540)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Emissiekosten	(300.265)	(443.368)
Overige beheerskosten	61.304	(329.749)
Totaal lasten in verband met beheer van beleggingen	(6.434.285)	(7.063.012)

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

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 6% bedraagt, is de beheerder de-rechtdo om een winstbonus in rekening te brengen. Deze bonus wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 8% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat. Deze vergoeding is over 2024 niet in rekening gebracht.

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

De externe accountant Newton en het Newton-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad 67.845 (2023: €55.500), geen verdere honoraria in rekening gebracht

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met TCS Depository B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder. De bewaarder is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van het Fonds, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichhoudende taken uit ten behoeve van het Fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balans totaal. In 2024 bedragen de totale kosten € 58.773 (2023: € 77.442). Per 1 januari 2024 is IQEQ B.V. de bewaarder van het fonds.

30. Lopende kostenfactor	2024	2023
	%	%
Lopende kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	9,7	8,0

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

31. Netto rentelasten	2024	2023
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(5.111.801)	(5.310.104)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(497.807)	(403.304)
Rentelasten overige schulden	42.548	(9.237)
Totaal rentelasten	(5.567.060)	(5.722.645)

Renterisico

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

32. Winstbelastingen

De fiscale eenheid SynVest German RealEstate Fund N.V. en haar dochter-ondernemingen zijn Nederlandse vennootschapsbelasting verschuldigd. Daarnaast zijn de vennootschappen zelfstandig belastingplichtig voor Körperschaftsteuer in Duitsland. De fiscale positie voor het jaar 2024 laat zich als volgt specificeren:

	Fiscale winst	Belasting
	€	€
Synvest German RealEstate Fund N.V.	(919.145)	
Synvest German RealEstate I B.V.	(153.192)	
Synvest German RealEstate II B.V.	2.907.080	460.045
Synvest German RealEstate III B.V.	11.351.842	1.796.429
Synvest German RealEstate IV B.V.	(316.899)	
Synvest German RealEstate V B.V.	(599.367)	
Synvest German RealEstate VI B.V.	322.894	51.098
Synvest German RealEstate VII B.V.	(303)	
	12.592.910	2.307.572

	2024	2023
	€	€
Verschuldigde vennootschapbelasting boekjaar	183.829	1.040.505
Verschuldigde Körperschaftsteuer boekjaar	(2.307.572)	(208.285)
Mutatie latente belastingen	4.539.809	2.517.077
	2.416.066	3.349.297

33. Gebeurtenissen na balansdatum

De directie heeft besloten om per 1 juni 2025 de maandelijke voorschotdividenduitkeringen tijdelijk op te schorten in verband met gewijzigde externe marktomstandigheden. Deze maatregel is genomen in overeenstemming met artikel 6 van het prospectus en geldt tot en met het eerste kwartaal van 2026. Vanwege onzekerheden ten aanzien van de verdere markontwikkeling is het op dit moment niet mogelijk een betrouwbare inschatting te maken van de financiële gevolgen. De participanten zijn hierover geïnformeerd. De directie blijft de ontwikkelingen nauwlettend volgen.

34. Beloning stichting administratiekantoor

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

35. Transacties met verbonden partijen

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

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	31 dec 2024 €	31 dec 2023 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Beleggingen in groepsmaatschappijen	2	177.370.957	184.433.264
		177.370.957	184.433.264
Vorderingen			
Vorderingen op dochterondernemingen	3	640.063	1.748.591
Belastingen		1.823.280	2.510.886
Overlopende activa		375	4.486
		2.463.718	4.263.963
Overige activa			
Liquide middelen	4	1.583.379	543.477
Totaal activa		181.418.054	189.240.704
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	5	44.955.800	44.556.010
Agioreserve	6	151.593.066	150.132.326
Wettelijke reserves	7	30.712.269	23.009.988
Overige reserves	8	(67.240.835)	(46.180.280)
Onverdeeld resultaat	9	(18.289.574)	(11.989.735)
		141.730.726	159.528.309
Kortlopende schulden			
Schulden aan groepsmaatschappijen	10	39.599.960	27.848.864
Schulden aan gelieerde maatschappijen	11	0	411.817
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	37.775	1.357.718
Overlopende passiva	13	49.593	93.996
		39.687.328	29.712.395
Totaal passiva		181.418.054	189.240.704

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2024 t/m 31 dec 2024 €	1 jan 2023 t/m 31 dec 2023 €
Opbrengsten uit beleggingen			
Resultaat groepsmaatschappijen	2	(7.062.307)	(8.115.910)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		(7.062.307)	(8.115.910)
Overige opbrengsten	14	3.551.010	4.382.063
Totaal opbrengsten		3.551.010	4.382.063
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15	(5.406.193)	(6.520.735)
Netto rentebaten	16	(612.863)	(1.056.330)
Totaal lasten		(6.019.056)	(7.577.065)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(9.530.353)	(11.310.912)
Vennootschapsbelasting		183.829	561.946
Nettoresultaat na belastingen		(9.346.524)	(10.748.966)

8. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING**1. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling**Algemeen

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

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

Overige activa en passiva

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

Eigen vermogen

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

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

2. Beleggingen in dochterondernemingen			31 dec 2024	31 dec 2023
			€	€
<u>Naam vennootschap</u>	<u>Vestiging</u>	<u>Belang</u>		
Synvest German RealEstate I B.V.	Amsterdam	100%	34.507.869	36.540.113
Synvest German RealEstate II B.V.	Amsterdam	100%	54.425.975	57.356.572
Synvest German RealEstate III B.V.	Amsterdam	100%	42.798.532	42.763.466
Synvest German RealEstate IV B.V.	Amsterdam	100%	21.646.644	21.517.133
Synvest German RealEstate V B.V.	Amsterdam	100%	6.072.158	9.225.654
Synvest German RealEstate VI B.V.	Amsterdam	100%	17.917.940	17.028.176
Synvest German RealEstate VII B.V.	Amsterdam	100%	1.839	2.148
			177.370.957	184.433.262
			2024	2023
			€	€
Stand per 1 januari			184.433.264	192.549.173
Stortingen van kapitaal			0	0
Resultaat dochterondernemingen			(7.062.307)	(8.115.909)
Stand per 31 december			177.370.957	184.433.264

7718235

3. Kortlopende vorderingen op dochterondernemingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Synvest German RealEstate IV B.V.	639.721	1.112.710
Synvest German RealEstate VII B.V.	342	335
Nog te ontvangen bedragen	0	326.683
Te factureren asset management fee	0	308.863
	640.063	1.748.591

4. Liquide middelen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Banken rekening-courant	583.379	543.477
Banken spaarrekeningen	1.000.000	0
	1.583.379	543.477

5. Aandelenkapitaal	Prioriteitsaandelen Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen Uitgegeven uitstaande aandelen	Totaal aandelen Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	12	4.464.528	0	4.464.540
Uitgifte aandelen	0	31.040	0	31.040
Aandelen aantal ultimo boekjaar	12	4.495.568	0	4.495.580
Aandelen aantal primo boekjaar	120	44.645.280	0	44.645.400
Uitgifte aandelen	0	310.400	0	310.400
Aandelen aantal ultimo boekjaar	120	44.955.680	0	44.955.800

Bij de oprichting zijn 12 prioriteitsaandelen en 4.488 gewone aandelen geplaatst. Het geplaatst kapitaal van het Fonds bedraagt € 44.955.800 en bestaat uit 4.495.568 gewone aandelen. De gewone aandelen van SynVest German RealEstate Fund N.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, die deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten.

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

6. Agioreserve	2024	2023
	€	€
Balans begin boekjaar	150.132.326	150.461.029
Uitgifte aandelen	1.460.740	(328.703)
Balans einde boekjaar	151.593.066	150.132.326

7. Wettelijke reserve	2024	2023
	€	€
Balans begin boekjaar	23.009.988	33.732.545
Mutatie wettelijke reserve deelnemingen	7.702.281	(10.722.557)
Balans einde boekjaar	30.712.269	23.009.988

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

8. Overige reserves	2024	2023
	€	€
Balans begin boekjaar	(46.180.280)	(37.556.521)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(10.748.966)	1.586.736
Interim dividenduitkeringen	(10.311.589)	(10.210.495)
Balans einde boekjaar	(67.240.835)	(46.180.280)

Het te verdelen resultaat over 2024 is conform het besluit van de Algemene vergadering van aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves.

9. Onverdeeld resultaat	2024	2023
	€	€
Balans begin boekjaar	(11.989.735)	(10.376.591)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	10.748.966	(1.586.736)
Netto resultaat boekjaar	(9.346.524)	(10.748.966)
Dotatie wettelijke reserve	(7.702.281)	10.722.557
Balans einde boekjaar	(18.289.574)	(11.989.735)

10. Schulden aan dochterondernemingen	2024	2023
	€	€
Synvest German RealEstate I B.V.	14.725.836	13.489.496
Synvest German RealEstate II B.V.	533.515	1.939.243
Synvest German RealEstate III B.V.	17.692.275	5.339.436
Synvest German RealEstate V B.V.	1.277.615	1.979.840
Synvest German RealEstate VI B.V.	5.370.719	5.100.849
Totaal schulden aan dochterondernemingen	39.599.960	27.848.864

11. Schulden aan gelieerde maatschappijen	2024	2023
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	0	411.817
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	0	411.817

12. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2024	2023
	€	€
Crediteuren	37.775	1.357.718
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	37.775	1.357.718

13. Overlopende passiva	2024	2023
	€	€
Overlopende passiva	49.593	93.996
Totaal overlopende passiva	49.593	93.996

14. Overige opbrengsten	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Doorbelasting asset management fee	3.339.239	3.971.543
Andere overige opbrengsten	211.771	410.520
	3.551.010	4.382.063

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Asset management	(3.615.867)	(3.971.546)
Fondsbeheer	(1.205.289)	(1.292.500)
Niet verrekenbare omzetbelasting	0	(315.008)
Administratiekosten	(243.540)	(323.051)
Accountantskosten	(67.845)	(70.640)
Belastingadviseurskosten	(10.067)	(5.977)
Advocaatkosten	0	(1.557)
Bankkosten	(768)	(773)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Fundingfees	(300.265)	(443.368)
Overige beheerkosten	44.948	(88.815)
	(5.406.193)	(6.520.735)

16. Netto rentebaten/lasten	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Rentebaten op vorderingen deelnemingen	(624.318)	(897.870)
Rentebaten bank	11.455	9.299
Kredietfaciliteit	0	(167.759)
Rentelasten bank	0	0
	(612.863)	(1.056.330)

17. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2024 is een netto verlies na belastingen gerealiseerd van € 9.346.524, waarin begrepen een ongerealiseerde waardeverandering van negatief € 16.833.545. De directie stelt voor om, na de gedane interim-uitkeringen, geen slotuitkering over het jaar 2024 te doen en het restantbedrag ten gunste van de overige reserves te boeken. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteitsaandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

18. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum.

Amsterdam, 24 juni 2025

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:
drs. M. van Gooswilligen
drs. D.J. van der Wal
T.H.B. de Monchy
P.D. Diamant

OVERIGE GEGEVENS

9. STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

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

24.2 Uit de winst, die in het laatst verstrekten boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van artikel 24.1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in de eerste volzin bedoelde percentage uit te keren of het in artikel 24.4 bepaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in artikel 24.3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.

24.3 Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de artikelen 24.1 en 24.2 komt uitsluitend toe aan de houders van gewone Aandelen. Deze winst kan bij besluit van de Algemene Vergadering worden uitgekeerd als dividend of worden toegevoegd aan de reserves die verbonden zijn aan de aandelen van een bepaalde soort of een combinatie van beiden. Bij de berekening van het winstbedrag dat voor toepassing van het bepaalde in dit artikel 24.3 op ieder gewoon aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte storting op het nominale bedrag van de gewone aandelen in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

10. PRIORITEITSAANDELEN

De prioriteitsaandelen hebben de volgende specifieke rechten:

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

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

11. CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van SynVest German Real Estate Fund N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest German Real Estate Fund N.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak *frauderisico's*

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de onderneming en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem en het

Newton Audit N.V.

Mercuriusplein 1
2132 HA Hoofddorp

Postbus 74681
1070 BR Amsterdam

T: +31(0)20 653 18 12
F: +31(0)20 653 18 47

amsterdam@newtone.nl
KVK: 17187876

risico-inschattingsproces. Voorts de wijze waarop het bestuur inspeelt op de frauderisico's, het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder de gedragscode, de klokkenluidersregeling en het register van compliance meldingen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen die gericht zijn op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, overig management waaronder juridische zaken, compliance officer, en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Tevens hebben we voor zover relevant kennisgenomen van eventuele advocatenbrieven en correspondentie met relevante toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude en hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden geëvalueerd en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

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

1. Risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management

Het bestuur bevindt zich in een positie om fraude te kunnen plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken.

Wij besteden bij onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder:

- journaalposten, en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen en schattingsprocessen; en
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dit kader tijdens onze controle specifiek aandacht gehad voor de transacties met gelieerde vennootschappen.

Met betrekking tot dit risico hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing die relevant zijn voor dit risico, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals memoriaalboekingen in de omzetverantwoording en deze geëvalueerd;
- Wij hebben controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het management;
- Wij hebben controlewerkzaamheden verricht op in de financiële administratie verantwoorde significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; en
- Wij hebben de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten gevolge van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

2. Frauderisico in de opbrengstverantwoording

De opbrengsten van SynVest German Real Estate Fund N.V. bestaan volledig uit huuropbrengsten door het verhuren van de panden in vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de opbrengstverantwoording onderkennen wij het risico dat de directie de opbrengsten te hoog presenteert. Dit risico concentreert zich op het verantwoorden van niet bestaande omzet in het boekjaar middels niet-routinematige administratieve mutaties.

Wij hebben onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing die relevant zijn voor dit risico;
- Op basis van onze risicocriteria hebben wij diverse gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd waaronder verificatie van vastleggingen van financiële mutaties met een hoger risico;
- Wij hebben specifiek aandacht gegeven aan de nauwkeurigheid van de verantwoorde huuropbrengsten in 2024 door deze, per vastgoedbelegging, aan te sluiten op de huurlijst over boekjaar 2024;
- Wij hebben een 'cash reconciliatie' uitgevoerd waarbij wij de bankontvangsten inzake huur hebben kunnen herleiden naar de verantwoorde huuropbrengsten in 2024;

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

Overige werkzaamheden

Aanvullend op de hierboven genoemde werkzaamheden hebben wij ook:

- kennis genomen van de compliance-rapportages, welke op kwartaalbasis worden opgesteld door de Compliance Officer;
- de interne gedragscodes en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van de directie en de leden van het bestuur van de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen met aandacht voor de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen;
- inlichtingen ingewonnen bij de externe bewaarder en kennis genomen van de door hen opgestelde rapportages op kwartaalbasis en
- kennis genomen van communicatie met de toezichthouder (AFM).

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

- overwogen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.;

- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna continuïteitsrisico's);
- evalueren van de verwachte operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van tenminste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- analyseren van de werkelijke resultaten tot en met mei 2025 in relatie tot de begrote / verwachte resultaten;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het directieverslag
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het directieverslag en de overige gegevens.

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hoofddorp, 24 juni 2025
Newtone Audit N.V.

Was getekend

drs. E. Bakker RA