

VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND n.v.
("VSN")

JAARVERSLAG 2025

Inhoudsopgave

1	Verslag van de directie	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Governance	4
1.2.1	Bewaarder	4
1.2.2	Toezicht Autoriteit Financiële Markten (hierna "AFM")	4
1.2.3	Integere Bedrijfsvoering	4
1.2.4	Beloningsbeleid	5
1.3	Risico's	5
1.3.1	Wet- en regelgeving	5
1.3.2	Strategie en risicobereidheid	5
1.3.3	Operationeel	5
1.3.4	Fraude en corruptie	6
1.4	Vooruitblik 2026	7
2	Jaarrekening	8
2.1	Balans (voor resultaatverdeling)	9
2.2	Winst- en verliesrekening	10
2.3	Kasstroomoverzicht	11
2.4	Toelichting algemeen en waarderingsgrondslagen	12
2.5	Toelichting op de balans	15
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	19
3	Overige gegevens	23

1 Verslag van de directie

1.1 Algemeen

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna "VSN") initieert en beheert woningfondsen voor particuliere beleggers. VSN is een professionele vermogensbeheerder die investeert in verhuurde woningen op de Nederlandse markt met als doel een goed en gedegen rendement voor haar particuliere beleggers te realiseren.

De statutaire directie van VSN bestaat uit de heer ing. D. van Seventer (directeur) en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (directeur). Per 31 mei 2025 maakt de heer mr. R. Overbeek (directeur) geen deel meer uit van de directie. De heer R. Overbeek is nog wel werkzaam bij VSN.

In 2025 zijn vijf nieuwe medewerkers in dienst gekomen en drie medewerkers uit dienst gegaan. Per 31 december 2025 zijn 22 medewerkers (2024: 21) in dienst en bedraagt het aantal fte 17,6 (2024: 16,2 fte).

Uitgangspunten bij het dividendbeleid zijn de minimale kapitaalsvereisten die van toepassing zijn voor beheerders van beleggingsinstellingen en een liquiditeitspositie die de kortlopende verplichtingen dekt. Over het boekjaar 2025 wordt voorgesteld totaal € 2.550.000 dividend uit te keren.

Activiteiten

Per 31 december 2025 wordt het beheer gevoerd over 47 maatschappen en zeven commanditaire vennootschappen met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1.558 miljoen (2024: € 1.535 miljoen). De 47 maatschappen betreffen 45 door VSN opgerichte maatschappen en twee maatschappen, waarvan het beheer per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 is overgenomen van Staalbankiers. De zeven commanditaire vennootschappen betreffen zes RFM fondsen, waarvan het beheer per 9 juli 2013 is overgenomen van Regulated Fund Management BV (voorheen ING) en Solid Fund I waarvan het beheer per 31 december 2013 is overgenomen van Bouwfonds IM.

Het aantal woningen dat door VSN in 2025 ten behoeve van alle woningfondsen is verkocht bedroeg totaal 199 (2024: 202).

Gedurende 2025 is het fonds Woningmaatschap Valkenswaard succesvol in de markt geplaatst.

Voor de fondsen RFM Woningfonds II CV (2004), RFM Woningfonds III CV (2004), Woningmaatschap XXXVIII (2002), Woningmaatschap Maarssen (2001), Amstelveen (2001), Mierlo (2001), Middelburg (2004), Leiden (2004), Apeldoorn (2004), Sassenheim (2007), Vlissingen-Boulevard (2007), Warnsveld (2010), Vlijmen (2016), Maastricht (2016), Hengelo (2016) en Veghel (2019) hebben bijzondere vergaderingen plaatsgevonden met betrekking tot verlenging dan wel liquidatie. Voor de genoemde fondsen is besloten dat zij (deels wederom) met 3 jaar of 4 jaar zullen worden verlengd.

Gedurende 2025 zijn er geen fondsen beëindigd.

VSN heeft in 2025 haar ICT-risicobeheer ingericht in lijn met de Digital Operational Resilience Act (DORA), die per 17 januari 2025 van toepassing is op beheerders van beleggingsinstellingen. VSN beschikt over een interne governance en control raamwerk dat doeltreffend en prudent beheer van ICT-risico's waarborgt teneinde een hoog niveau van digitale operationele weerbaarheid te verkrijgen.

1.2 Governance

1.2.1 Bewaarder

Het juridisch eigendom van het vastgoed in de door VSN beheerde woningfondsen wordt gehouden door onafhankelijke rechtspersonen (stichtingen of besloten vennootschappen) met een onafhankelijk bestuur. Deze rechtspersonen treden op als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht (hierna "Wft"). Binnen de structuur van woningfondsen treedt de bewaarder, namens het woningfonds, ook op als tegenpartij voor de bancaire hypotheek.

Aanvullend heeft de bewaarder de functie van administratiekantoor. De bewaarder delegeert deze taak via de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan VSN. Deze functie houdt in dat enerzijds een zorgvuldige administratie van het participantenregister wordt bijgehouden en anderzijds een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van het woningfonds en de bewaarder. Al het betalingsverkeer met betrekking tot het woningfonds vindt plaats via de bankrekening van de bewaarder.

De bewaarder geeft opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarrekening van het woningfonds met als uitgangspunt een goedkeurende controleverklaring.

Op bovengenoemde functies en taken beoordeelt de bewaarder het gevoerde beleid en geeft de bewaarder gevraagd en ongevraagd advies aan VSN. De bewaarder vergadert minstens vier maal per jaar met VSN en bereidt met VSN de jaarvergaderingen en verlengings-liquidatievergaderingen voor.

Participantenvergaderingen worden onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het woningfonds uitgeschreven en gehouden. Het technisch voorzitterschap van deze vergaderingen wordt door het bestuur van de bewaarder opgenomen, tenzij het bestuur van het woningfonds of de participantenvergadering anders aangeven. Voor de bestuurders van de bewaarder, het woningfonds en VSN is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

1.2.2 Toezicht Autoriteit Financiële Markten (hierna "AFM")

De AFM heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wft) een vergunning verleend aan VSN in haar hoedanigheid van beheerder van vastgoedfondsen. Op grond van deze vergunning is VSN bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed.

In 2013 is de Alternative Investment Fund Managers Directive (hierna "AIFMD") wetgeving in werking getreden. Doel van deze Europese wetgeving is o.a. beheerders als VSN te onderwerpen aan Europees geharmoniseerde regels. Dit beoogt een betere bescherming van beleggers door o.a. hoge eisen te stellen aan transparantie, interne beheersing en het verplichten van een AIFMD bewaarder. Per 22 juli 2014 is de oorspronkelijk aan VSN verleende vergunning omgezet in een AIFMD vergunning. VSN valt ook onder het bereik van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna "Wwft") en de Sanctiewet (hierna "SW"). Op grond hiervan dient de VSN o.a. cliëntonderzoek te verrichten en ongebruikelijke transacties te melden bij de autoriteiten. De AFM houdt toezicht op de correcte naleving ervan.

1.2.3 Integere Bedrijfsvoering

VSN beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne beheersing (AO/IB). De AO/IB voldoet aan de eisen die de Wft, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (hierna "Bgfo") en AIFMD-richtlijnen daaraan stellen en functioneert overeenkomstig de daarin opgenomen beschrijvingen. Op grond van het bovenstaande verklaart VSN te beschikken

over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen van het Bgfo en dat met een redelijke mate van zekerheid de bedrijfsvoering gedurende het afgelopen boekjaar in hoofdlijnen effectief en in overeenstemming met de beschrijving heeft gefunctioneerd.

1.2.4 Beloningsbeleid

Ingevolge artikel 22 lid e AIFMD bedraagt de totale beloning over 2025 € 1.624.113 (2024: € 1.562.060), onderscheiden naar € 1.466.770 (2024: € 1.450.062) vast en € 157.343 (2024: € 111.998) variabel. Het aantal begunstigden is 25 (2024: 26) waarvan 6 (2024: 5) Identified Staff. Ingevolge artikel 22 lid f AIFMD bedraagt de beloning van de Identified Staff € 637.011 (2024: € 535.961) vast en € 39.816 (2024: € 22.077) variabel. Geen van de begunstigden heeft in het boekjaar 2025 een beloning van meer dan € 1 miljoen ontvangen. Voor een toelichting op het beloningsbeleid wordt verwezen naar de website www.vsnv.nl.

1.3 Risico's

1.3.1 Wet- en regelgeving

Het wet- en regelgevingsrisico -specifiek de Wft en Wwft/SW- is het risico dat VSN loopt op hogere kosten door onder andere hogere normen of aangescherpt toezicht. Daarnaast kan het niet naleven van wet- en regelgeving leiden tot financiële boetes, reputatieschade en zelfs vervolging. VSN heeft ten behoeve van de naleving van bovengenoemde wet- en regelgeving haar organisatie ingericht conform het 'three-lines-of-defence' model, waarbij compliance-, risicomanagement- en internal audit functies zijn ingericht. De functie van Compliance Officer is per 1 juni 2025 uitbesteed aan de Projective Group.

1.3.2 Strategie en risicobereidheid

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de gekozen strategie van VSN. VSN heeft als doelstelling particuliere beleggers de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in woningfondsen te investeren, waarbij wordt belegd in Nederland. Gedurende het jaar is er geen sprake geweest van afwijkingen van deze strategie of redenen om deze strategie aan te passen.

De totale risicobereidheid van VSN is conservatief. De woningfondsen beleggen uitsluitend in onroerend goed in Nederland en alleen in euro's (geen valuta risico). Het onroerend goed bestaat uitsluitend (of nagenoeg uitsluitend) uit woningen in verhuurde staat. De netto uit verkoop en verhuur beschikbaar gekomen liquiditeiten in de woningfondsen worden niet geherinvesteerd, maar komen beschikbaar voor uitkering en/of aflossing. Indien de LTV door waardedaling van het onroerend goed boven de 70% komt, wordt de beschikbare liquiditeit in principe niet uitgekeerd, maar aangehouden voor extra aflossing.

Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid van VSN nihil en is niet gebleken dat alle wetten en regels (specifiek de Wft en Wwft/SW) niet nageleefd worden.

1.3.3 Operationeel

Het operationele risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. VSN identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een adequate inrichting van de interne beheersingsomgeving en het tijdig treffen van noodzakelijke maatregelen indien een operationeel risico zich voordoet. In het kader van risicomanagement zijn voor de vastgestelde risico's beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. VSN zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van incidenten en/of leemtes in de interne beheersing die hebben geleid tot consequenties voor VSN. De methodologie van risicomanagement en interne beheersing voldoen aan de wensen en eisen van VSN.

1.3.4 Fraude en corruptie

Integriteitsrisico's, waaronder inbegrepen fraude en corruptie, hebben betrekking op niet-integer gedrag van VSN en haar medewerkers en bestuurders en op niet-integer gedrag van derden (participanten, leveranciers, adviseurs) dat aan VSN kan worden toegerekend of waarbij zij een strafbare rol speelt. Fraude en corruptie kan leiden tot een materiële afwijking in de jaarrekening van VSN. 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 VSN 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 VSN moet zijn verankerd. Om uitvoering te geven aan bovenstaande wettelijke eisen, voert VSN jaarlijks een analyse uit naar integriteitsrisico's via een self-assessment. Bij het uitvoeren van deze analyse wordt gebruik gemaakt van de guidance vanuit De Nederlandsche Bank. VSN 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.

VSN 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 ondersteunt een adequate beheersing van het fraude- en corruptierisico. VSN is niet bekend met fraude- en corruptiegevallen in het afgelopen boekjaar.

In het kader van het voorkomen van potentiële fraude- en integriteitsrisico's heeft VSN binnen haar beheersingsomgeving interne beheersingsmaatregelen geïmplementeerd. Deze beheersingsmaatregelen zien toe op de processen rondom de verhuur en verkoop van woningen, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. De voornaamste waarborgen van VSN zijn de inrichting van functiescheidingen tussen medewerkers en directie en de directe betrokkenheid van de directie bij de dagelijkse besluitvorming. Specifieke waarborgen rondom het verkoopproces zien toe op de betrokkenheid van externe partijen, zoals notarissen en makelaars, als ook de benodigde goedkeuring van de bewaarder op basis van vooraf vastgestelde normstellingen.

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

Aanvullend wordt jaarlijks ter bewustwording van alle medewerkers en directie herbevestiging gevraagd van de Interne Gedragscode VSN, die tevens is gepubliceerd op de website www.vsnv.nl.

1.4 Vooruitblik 2026

Naast politieke ontwikkelingen zijn economische factoren, zoals fiscale, inflatie- en renteontwikkelingen en overige macro-economische factoren van invloed op de ontwikkeling van de woningfondsen en VSN. Veel partijen die actief zijn op de woningmarkt in Nederland, waaronder projectontwikkelaars en (institutionele) beleggers maken mogelijk een pas op de plaats. Gezien het achterblijven van de bouwproductie zal het aanbod aan betaalbare huur- en/of koopwoningen naar verwachting op de korte termijn niet substantieel groeien. De schaarste aan woningen blijft daarmee hoog.

VSN zal zich in 2026 maximaal inspannen om de operationele woningfondsen optimaal te beheren en verkopen en verhuringen te realiseren. VSN is ervan overtuigd dat ook in de huidige woningmarkt voor bestaande woningfondsen gunstige rendementen zijn te realiseren.

VSN verwacht ook voor 2026 een stabiele personele bezetting. Opleiding en ontwikkeling vindt plaats op functiegericht niveau. De personele inzet is passend bij de huidige omvang van de onderneming.

Per 30 januari 2026 is Woningmaatschap Den Haag met 43 woningen in Den Haag opgericht. Per 31 maart 2026 is Woningmaatschap Velp-Centrum met 130 woningen in Valkenburg, Velp en Purmerend opgericht.

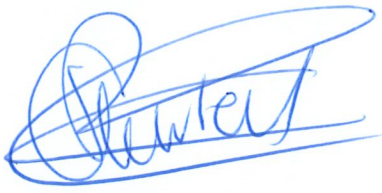
Voor drie woningfondsen vindt in het voorjaar 2026 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging ultimo 2026. Voor 13 woningfondsen vindt ultimo 2026 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2027.

Ook in 2026 en verder zal VSN zich nadrukkelijk als professionele woningbelegger presenteren en actief blijven op de aankoopmarkt voor zowel nieuwbouw als ook bestaande bouw. De aankoop van woningen voor nieuwe woningfondsen tegen aantrekkelijke rendementen blijft onverminderd een uitdaging. VSN stelt hoge kwaliteitseisen aan portefeuilles en gaat alleen tot aankoop over indien aan deze eisen wordt voldaan.

Driebergen, 20 april 2026



ing. D. van Seventer
directeur



drs. ing. C.A. de Bree
directeur

2 Jaarrekening

2.1 Balans (voor resultaatverdeling)

(in euro's)

Activa	Noot	31 december 2025	31 december 2024
<u>Vaste activa</u>			
Materiele vaste activa	1	41.731	52.230
Financiële vaste activa	2	463.500	463.500
		<u>505.231</u>	<u>515.730</u>
<u>Vlottende activa</u>			
Debiteuren	3	439.685	181.685
Overlopende activa	4	262.782	279.077
		<u>702.467</u>	<u>460.762</u>
Liquide middelen	5	2.957.692	2.056.973
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal activa		<u>4.165.391</u>	<u>3.033.465</u>
 Passiva			
<u>Eigen vermogen</u>			
Aandelenkapitaal	6	226.890	226.890
Overige reserves	7	863.266	1.003.687
Onverdeeld resultaat	8	2.609.550	1.159.580
		<u>3.699.706</u>	<u>2.390.157</u>
 <u>Kortlopende schulden</u>			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	194.686	375.077
Rekening-courant deelnemingen		126.000	126.000
Crediteuren		41.669	60.869
Overlopende passiva	10	103.330	81.361
		<u>465.685</u>	<u>643.308</u>
		<u> </u>	<u> </u>
Totaal passiva		<u>4.165.391</u>	<u>3.033.465</u>

2.2 Winst- en verliesrekening

(in euro's)

		1 januari 2025 tot en met 31 december 2025	1 januari 2024 tot en met 31 december 2024
Netto - omzet	11	5.996.434	5.903.876
Overige bedrijfsopbrengsten	12	75.654	44.304
Som der bedrijfsopbrengsten		6.072.088	5.948.180
Lonen en salarissen	13	(1.637.945)	(1.526.145)
Sociale lasten	14	(342.466)	(299.240)
Afschrijving materiële vaste activa	15	(14.236)	(32.533)
Overige bedrijfskosten	16 t/m 24	(598.959)	(545.431)
Som der bedrijfslasten		(2.593.606)	(2.403.349)
Bedrijfsresultaat		3.478.482	3.544.831
Financiële baten & lasten	25	21.111	22.685
Resultaat voor belastingen		3.499.592	3.567.516
Vennootschapsbelasting		(890.042)	(907.936)
Resultaat na belastingen		2.609.550	2.659.580

2.3 Kasstroomoverzicht

(in euro's)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Resultaat boekjaar	2.609.550	2.659.580
Afschrijvingen	14.236	32.533
Boekwinst desinvesteringen	(26.000)	-
Afname / (toename) vorderingen	(241.706)	88.825
Toename / (afname) schulden op korte termijn	<u>(177.625)</u>	<u>27.677</u>
	2.178.456	2.808.616
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Desinvesteringen	26.000	-
Aanschafwaarde (im)materiële vaste activa	(3.736)	4.157
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
(Interim-) dividenduitkeringen	(1.300.000)	(4.130.000)
	<u>-</u>	<u>-</u>
Netto kasstroom c.q. afname liquide middelen	900.719	(1.317.227)
Beginstand liquide middelen	2.056.973	3.374.201
	<u>-</u>	<u>-</u>
Eindstand liquide middelen	<u>2.957.692</u>	<u>2.056.973</u>

2.4 Toelichting algemeen en waarderingsgrondslagen

Algemene informatie

VSN is opgericht per 4 november 1998, statutair gevestigd te Driebergen, en heeft ten doel het geven van vermogensadvies en al datgene wat hiermede in de ruimste zin verband houdt of hiertoe bevorderlijk kan zijn. De aandelen van de vennootschap worden per balansdatum gehouden door Stichting STAK Van Seventer Holding en Endor Erfgoed B.V. Alle voorkomende bedragen luiden in euro's.

Op de rechtspersoon is van toepassing het kleine jaarrekeningregime als bedoeld in artikel 2:396 BW.

Vestigingsadres

Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 30151881) is feitelijk gevestigd op Hoofdstraat 87, 3971 KE te Driebergen-Rijsenburg.

Groepsverhoudingen

Voor een overzicht van de groepsverhoudingen wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa. Het betreft alle niet-geconsolideerde vennootschappen. De vennootschap heeft gebruik gemaakt van de vrijstelling betreffende de consolidatieverplichting ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW. Vastgoed Syndicering Nederland N.V. staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 BW is onderstaand opgenomen.

<u>Naam, statutaire zetel:</u>	<u>Aandeel in het geplaatst kapitaal</u>
RFM Woningfonds I B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds II B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woning-Winkelfonds III B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds IV B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woning-Winkelfonds V B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds VI B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
Solid Fund Management B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er zijn geen derivaten afgesloten ter afdekking van het renterisico.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING EN WAARDERING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, 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 toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Materiële vaste activa en afschrijvingen

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten. Afschrijving vaste bedrijfsmiddelen: 20%.

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen wordt verstaan de hieraan verrichte diensten, aandeel in gerealiseerde opbrengsten van deze vastgoedfondsen of contractuele regelingen.

Bedrijfslasten

De aan de omzet bestede kosten en de overige met de gewone bedrijfsuitvoering verband houdende kosten worden als bedrijfslasten verantwoord. De pensioenverplichtingen vloeien uitsluitend voort uit een bij een verzekeraar ondergebrachte pensioenregeling. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale berekening en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

2.5 Toelichting op de balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de vaste bedrijfsmiddelen over het boekjaar is als volgt:

	2025	2024
Aanschafwaarde 1 januari	379.879	366.036
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	(327.649)	(295.116)
Saldo per 1 januari	52.230	70.920
Aanschafwaarde 1 januari	379.879	366.036
Investeringen	3.736	13.843
Desinvesteringen	(88.350)	-
Aanschafwaarde 31 december	295.265	379.879
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	(327.649)	(295.116)
Desinvesteringen	88.350	-
Afschrijvingen	(14.235)	(32.533)
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	(253.534)	(327.649)
Aanschafwaarde 31 december	295.265	379.879
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	(253.534)	(327.649)
Saldo per 31 december	41.731	52.230

2. Financiële vaste activa

In juni 2006 is de Stichting Woningmaatschappen VSN opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap Velp, Woningmaatschap Berkel-Enschot, Woningmaatschap Warnsveld en Woningmaatschap Schagen. Het Eigen Vermogen van de Stichting bedraagt € 112.500. Dit bedrag zal worden terugbetaald door de Stichting bij beëindiging van de Stichting. In november 2007 is, als gevolg van het specifieke risicoprofiel van Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard, de Stichting Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard. Ook van deze Stichting bedraagt het Eigen Vermogen € 112.500. Per 27 oktober 2005 is Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap XXXVIII. Ook van deze Stichting bedraagt het Eigen Vermogen € 112.500. Bij de overname van het beheer van deze woningmaatschappen per 1 juli 2016 is door VSN de financiering van dit garantiekapitaal van de voormalige beheerder Staal Bankiers overgenomen. Dit bedrag zal worden terugbetaald door de Stichting bij beëindiging van de Stichting. In 2013 heeft VSN een 100% belang genomen van € 18.000 in elk van de hieronder vermelde acht Beheer B.V.'s, welke statutair zijn gevestigd te 's-Gravenhage en Driebergen-Rijsenburg:

	2025	2024
Stichting Woningmaatschappen VSN	112.500	112.500
Stichting Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard	112.500	112.500
Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen	112.500	112.500
RFM Woningfonds I B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds II B.V.	18.000	18.000
RFM Woning-Winkelfonds III B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds IV B.V.	18.000	18.000
RFM Woning-Winkelfonds V B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds VI B.V.	18.000	18.000
Solid Fund Management B.V.	18.000	18.000
Saldo per 31 december	463.500	463.500

Vlottende activa

3. Debiteuren

De post debiteuren betreft de reeds in rekening gebrachte, maar per balansdatum nog te ontvangen vergoedingen voor beheer en winstdeling over 2025. Een voorziening voor mogelijk oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

4. Overlopende activa en overige vorderingen

	2025	2024
Waarborgsom huur kantoorpand	12.000	12.000
Waarborgsom incassobureau	10.000	10.000
Overbrugging lening Woningmaatschap Arnhem	190.000	190.000
Vooruitbetaalde kosten	29.913	24.330
Door te belasten kosten	20.869	40.647
Overige vorderingen	-	2.100
	262.782	279.077

5. Liquide middelen

	2025	2024
Spaarrekening ABN AMRO Bank	1.754.844	1.408.383
Betaalrekeningen ABN AMRO Bank	1.198.280	642.612
Betaalrekening ING Bank	4.568	5.978
Saldo per 31 december	2.957.692	2.056.973

Eigen vermogen

6. Aandelenkapitaal

Het aandelenkapitaal bedraagt € 226.890 (5.000 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal). Per balansdatum is de aandelenverhouding als volgt:

Stichting STAK Van Seventer Holding	82,5%
Endor Erfgoed B.V.	17,5%

7. Overige reserves

	2025	2024
Saldo per 1 januari	1.003.686	1.005.849
Dividenduitkering	(140.420)	(2.163)
Netto resultaat boekjaar	-	-
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	-	-
Saldo per 31 december	863.266	1.003.686

8. Onverdeeld resultaat

	2025	2024
Saldo per 1 januari	1.159.580	2.627.837
Dividenduitkering voorgaand boekjaar	(1.159.580)	(2.627.837)
Netto resultaat boekjaar	2.609.550	2.659.580
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	-	(1.500.000)
Saldo per 31 december	2.609.550	1.159.580

Resultaat bestemming voorgaand boekjaar

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 6 mei 2025. De vergadering heeft de verwerking van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel in de Vergadering van Aandeelhouders van 6 mei 2025.

Voorstel resultaat bestemming

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 bedraagt € 2.609.707.

Over 2025 wordt voorgesteld totaal € 2.550.000 dividend uit te keren. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel nog niet verwerkt in de balans per 31 december 2025.

Kortlopende schulden

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Te betalen loonheffing	167.841	118.408
Te betalen omzetbelasting	10.437	14.059
Te betalen vennootschapsbelasting	16.408	242.610
Saldo per 31 december	<u>194.686</u>	<u>375.077</u>

10. Overlopende passiva

	2025	2024
Reservering vakantiegeld	71.666	62.134
Salariskosten	-	4.083
Overige overlopende passiva	31.664	15.146
Saldo per 31 december	<u>103.330</u>	<u>81.363</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Per jaar is een huur verschuldigd van circa € 75.700 welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2026 en wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

11. Omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen

	2025	2024
Plaatsingsfee	600.000	677.700
Beheerfee	1.520.604	1.484.019
Winstdelingsfee verkopen	3.868.330	3.730.538
Verhuurvergoeding wederverhuur	7.500	11.620
	<u>5.996.434</u>	<u>5.903.876</u>

12. Overige bedrijfsopbrengsten

	2025	2024
Beheerfee woningen derden	16.855	17.540
Beheervergoeding bewaar stichtingen Solid Funds	7.628	7.614
Managementvergoeding RFM Bewaar B.V.'s	15.625	8.850
Winstdeling RFM Beheer B.V.'s	600	600
Vergoeding overdrachten participaties	8.646	9.550
Boekwinst verkoop auto	26.000	-
Overige bedrijfsopbrengsten	300	150
	<u>75.654</u>	<u>44.304</u>

13. Personeelskosten

	2025	2024
Brutolonen	1.370.641	1.361.318
Tantièmes	157.283	104.928
Doorbelaste personeelskosten	-38.972	-36.970
Inhuur personeel	41.987	19.841
Overige personeelskosten	107.007	77.028
	<u>1.637.945</u>	<u>1.526.145</u>

Per balansdatum zijn 22 medewerkers (17,6 fte) in dienst (2024: 21 (16,2 fte)).

14. Sociale lasten

	2025	2024
Sociale lasten	237.116	199.397
Pensioenlasten	105.350	99.843
	<u>342.466</u>	<u>299.240</u>

15. Afschrijving materiele vaste activa

	2025	2024
Auto's	5.175	5.175
Hardware	2.373	5.700
Verbouwing kantoor	-	9.971
Kantoorinventaris	6.687	11.687
	<u>14.236</u>	<u>32.533</u>

16. Huisvestingskosten

	2025	2024
Huur	73.335	70.959
Huur externe locatie	10.732	12.648
Huisvestingskosten	38.854	39.352
	<u>122.922</u>	<u>122.959</u>

17. Kantoorkosten

	2025	2024
Kantoorbenodigdheden	22.944	20.910
Porti- en verzendkosten	11.836	11.120
Drukkosten	3.249	1.069
Telefoonkosten	12.781	14.652
	<u>50.810</u>	<u>47.752</u>

18. Automatiseringskosten

	2025	2024
Reguliere automatiseringskosten	41.465	39.213
Incidentele automatiseringskosten	79.280	94.631
	<u>120.745</u>	<u>133.844</u>

19. Begeleidingskosten fondsen en acquisitie

	2025	2024
WM Breda renovatie entree	1.208	18.071
Kosten acquisities	10.796	-
Overig	1.475	-3.691
	<u>13.479</u>	<u>14.380</u>

20. Compliance kosten

	2025	2024
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	13.213	13.562
Leges AFM-DNB	44.697	40.100
Kosten AIFMD en externe complianceadviseurs	46.992	29.790
	<u>104.901</u>	<u>83.452</u>

21. Accountants- en overige advieskosten

	2025	2024
Accountantskosten	60.888	52.357
Overige advieskosten	36.395	36.717
	<u>97.283</u>	<u>89.074</u>

22. Representatiekosten

	2025	2024
Representatiekosten en giften	<u>59.873</u>	<u>36.038</u>

23. Autokosten

	2025	2024
Brandstofkosten	3.036	2.752
Verzekering en belasting	2.622	4.725
Onderhoud	1.905	358
	<u>7.563</u>	<u>7.835</u>

24. Algemene kosten

	2025	2024
Contributies en overig	<u>21.384</u>	<u>10.098</u>

25. Financiële baten en lasten

	2025	2024
Rentebaten	24.288	25.664
Rentelasten en kosten rekeningen-courant	<u>-3.177</u>	<u>-2.979</u>
	<u>21.111</u>	<u>22.685</u>

3 Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna bijgevoegde controleverklaring verstrekt door CROP registeraccountants te Arnhem.

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN DE WINST

Op grond van artikel 32 uit de statuten van de vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Algemene vergadering van Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025;
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 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. zoals vereist in 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. 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 bestuursverslag 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.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of 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 met governance belaste personen 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.

Arnhem, 23 april 2026

CROP registeraccountants

Was getekend

P. van Roemburg MSc RA