

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

Jaarverslag

2023



INHOUDSOPGAVE

Het jaar in één oogopslag

3

Bestuursverslag

4

Voorwoord Directie

5

Jaaroverzicht vastgoed en hypotheke

9

Financieel

11

Over ons

14

- Maatschappelijk verantwoord ondernemen

23

- Hypotheken

26

- Governance en risicomanagement

28

Vooruitzichten

36

- Gebeurtenissen na balansdatum

39

- In Control-verklaring

39

Raad van Commissarissen

40

Verslag van de Raad van Commissarissen

41

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

44

Evenredige verdeling samenstelling Raad van Commissarissen

45

Jaarrekening

46

Geconsolideerde jaarrekening 2023

47

Enkelvoudige jaarrekening 2023

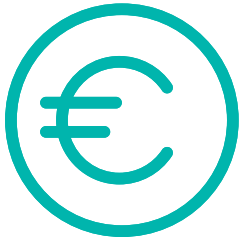
71

Overige gegevens

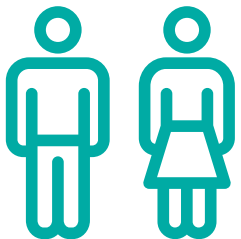
80

HET JAAR IN ÉÉN OOGOPSLAG

Portefeuillecijfers

Aantal opdrachtgevers  60 2022: 66	Beheerd vermogen (x € 1 miljard)  € 41,2 2022: 40,5	Hypotheken (x € 1 miljard)  € 29,3 2022: 27,6	Nederlands vastgoed (x € 1 miljard)  € 10,5 2022: 11,3	Internationaal vastgoed (x € 1 miljard)  € 1,4 2022: 1,6	Verstreckte hypotheken (x € 1 miljard)  € 4,1 2022: 6,2	Resultaat vóór belasting  € 9.089 2022: € 9.445
---	--	--	---	---	--	--

Organisatie

Aantal medewerkers totaal ultimo boekjaar (in fte)  403 2022: 499,5	Medewerkersbetrokkenheid en -bevlogenheid  7,3 2022: 7,1	Klanttevredenheidsscore  8 2022: 8	GRESB Score  G R E S B 91 2022: 89
--	---	---	--

Overig

Achievements  - Alle Nederlandse vastgoedfondsen en -portefeuilles in beheer bij Achmea Real Estate hebben de maximale rating van vijf sterren behaald in de toonaangevende Global Real Estate Sustainability Benchmark (Gresb). Dat betekent dat ze wereldwijd tot de best presterende fondsen en portefeuilles behoren op het gebied van duurzaamheid. - Het Duitse fonds GRP kreeg voor het eerst het maximum van vijf sterren en behaalde de eerste plaats in zijn 'peer group'. - Hypotheekbedrijf realiseert 1 hypotheekstraat; succesvolle migratie naar Quion. - Houtbouwproject van ARE in Delft aangekocht voor Achmea Pensioen & Leven (AP&L). (CO₂-dashboard 2023) Voor het Achmea Dutch Residential Fund, is de reductie van de totale CO₂/m² uitstoot tegenover 1990 (44,2 CO₂/m²) in 2022 (21,3 CO₂/m²) -52%. - Outperformance MSCI-index op benchmark woningen. - Het vastgoedbedrijf heeft zich succesvol in de markt gepositioneerd onder de nieuwe naam Achmea Real Estate ('ARE').
--

Bestuursverslag



VOORWOORD DIRECTIE

‘Beleggen met betekenis’

Onze primaire taak is het behalen van een stabiel financieel en maatschappelijk rendement voor onze klanten. Dat is voor ons ‘Beleggen met Betekenis’. We kiezen voor duurzame investeringen. Daarmee bieden we onze klanten, waaronder pensioenfondsen (en hun deelnemers in de pensioenfondsen), een gezonde financiële toekomst in een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu, straks en later. Dit zien we ook terug in een waardering van klanten met een klanttevredenheid van 8.

De belangrijkste thema’s in 2023 waren:

- excelleren voor beleggers, woningeigenaren en huurders
- opvolgen van het plan van aanpak Customer Due Diligence (CDD)
- voorbereiden operationele splitsing Syntrus Achmea Real Estate & Finance en indienen vergunningsaanvraag bij de AFM voor de nieuwe hypotheekactiviteiten
- vooroplopen in het sturen op ESG-doelstellingen (Environmental, Social & Governance):
 - de herijking van onze ESG-strategie en de introductie van het ESG-magazine
 - de doorontwikkeling van de Social Impact Monitor
 - het stimuleren van kennisontwikkeling rondom houtbouw
 - de introductie van een groen leningdeel voor hypotheeken om verduurzaming van de eigen woning te stimuleren
 - een aantal platformen en diensten ontsluiten van Centraal Beheer voor hypotheekklanten zoals Duurzaam Woongemak en de Klimaatwinkel

- onderscheidend zijn met data gedreven bedrijfsvoering door het voltooien van project Max-1 (Hypotheeken) en de start van project Real ConneQt (Vastgoed)
- uitbouwen van de voorkeurspositie bij onze partners
- de invoering voorbereiden van de Digital Operational Resilience Act (Dora), de cybersecuritywetgeving vanuit de Europese Commissie
- de invoering voorbereiden van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), de Europese richtlijn voor duurzaamheidsrapportage
- groeien in beheerd vermogen en het creëren van meerwaarde
- introduceren van de handelsnaam Achmea Real Estate voor het vastgoedbedrijf

De Kracht van Samen - Achmea Oudedagsvoorzieningen

De Kracht van Samen is de strategie waarmee we de Achmea visie Duurzaam Samen Leven nastreven. Onderdeel van onze strategie is dat we zowel binnen Achmea als geheel, als in onze groeikernen, investeren in technologie, klantbediening en dienstverlening, propositieontwikkeling en innovaties. Zo kunnen we onze klanten optimaal blijven bedienen en creëren we duurzame waarde voor onze stakeholders. Een van de groeikernen van Achmea is het onderdeel Oudedagsvoorzieningen (ODV). Binnen ODV helpt Achmea klanten weloverwogen financiële keuzes te maken door inzicht, advies en slimme oplossingen te bieden. We bedienen consumenten, werkgevers en institutionele klanten. Ons doel is om onze klanten een onbezorgde dag te bieden, voor nu, straks en later. Dit doen we vanuit Syntrus Achmea Real Estate & Finance (Syntrus Achmea),

Achmea Bank, Centraal Beheer Financiële Diensten, Achmea Investment Management, Achmea Pensioen & Leven, Achmea Pensioenservices en Centraal Beheer PPI (Premie Pensioen Instelling). Hiermee beschikken we over een integraal product- en dienstenaanbod en kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten.

In 2022 is de strategie van ODV herijkt en zijn er vier clusters gevormd; Hypotheeken & Financiële Diensten, Vastgoed, Institutioneel Beleggen en Pensioenen. Het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea wordt samen met Achmea Bank en Centraal Beheer Financiële Diensten onderdeel van het cluster Hypotheeken & Financiële Diensten. Het vastgoedbedrijf gaat zelfstandig verder in het cluster Vastgoed onder de naam Achmea Real Estate.

In 2023 zijn de voorbereidingen getroffen om de activiteiten van Syntrus Achmea in verschillende entiteiten onder te brengen. Voor de overdracht van een deel van de hypotheekactiviteiten van Syntrus Achmea aan Achmea Mortgage Funds B.V., een nieuwe groepsmaatschappij van Achmea, is een AIFMD-vergunning nodig. De vergunningsaanvraag is in mei 2023 ingediend bij de AFM. We streven ernaar om de overdracht van de hypotheekactiviteiten in het tweede kwartaal van 2024 te effectueren. Na deze overdracht zet Syntrus Achmea haar activiteiten als vastgoedbedrijf voort onder de naam Achmea Real Estate.

Focus en toekomstbestendig

Ook na de operationele splitsing van Syntrus Achmea gaan het vastgoed- en hypotheekbedrijf in 2024 verder met het geven van invulling aan de strategische doelstellingen. Meer samenwerking en synergie binnen ODV zullen de realisatie van de strategie versnellen. Beide bedrijfsonderdelen focussen in 2024 op:

- verdere verhoging van de klanttevredenheid
- verdere versterking van de interne governance, inclusief risicomanagement
- uitvoering wet- en regelgeving waaronder CDD, Privacy en uitbesteding
- behoud van bestaande klanten en aantrekken van nieuwe klanten
- groei van de beleggingen in hypotheek en vastgoed
- het verder integreren van ESG-beleid in de organisatie
- de start van de implementatie van het nieuwe IT-landschap voor Vastgoed
- onderscheidend zijn met datagedreven dienstverlening
- het verder operationaliseren en vergroten van de synergie met Achmea ‘Kracht van Samen’
- het verder professionaliseren van de organisatie en verhoging van de rentabiliteit
- goed werkgeverschap, inclusief aandacht voor medewerkers-betrokkenheid en bevlogenheid

Hiermee ligt er ook voor 2024 een stevige veranderkalender, die een prominente plek op onze agenda heeft.

Vastgoedmarkt flink geraakt door hogere rente en onzekerheid over toekomstig beleid

Onder invloed van een sterk stijgende inflatie heeft de ECB het rentetarief in 2023 flink opgetrokken, met grote gevolgen voor de hypotheek- en vastgoedmarkt. In combinatie met de aanhoudende politieke onzekerheid

in Nederland en de nabijheid van twee oorlogen zijn de waarderingen teruggevallen, de bouwkosten gestegen en komen nieuwe transacties beperkt tot stand. Tegelijkertijd blijft de vraag op de gebruikersmarkt groot. De groei van de bevolking zorgt voor een aanhoudende vraag naar koop- en huurwoningen. Op basis van vooruitzichten voor groei en inflatie verwachten macro-economen dat de ECB haar eerste renteverlaging na het tweede kwartaal van 2024 zal doorvoeren. Naast deze lichtpuntjes is ook het vooruitzicht op toekomstig beleid (met name rondom de plannen om middenhuur te reguleren) een belangrijk component voor nieuwe transacties. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op de vastgoed- en hypotheekbeleggingen van morgen. Maar ook in onzekere tijden blijven vastgoed- en hypotheekbeleggingen een relatief veilige haven voor beleggers die voor de lange termijn investeren. Daarbij is vastgoed aantrekkelijk omdat het investeerders de kans biedt om heel concreet impact te maken.

Maatschappelijk verantwoord beleggen

Op het gebied van maatschappelijk verantwoord beleggen hebben we onze naam wederom hooggehouden, door bijvoorbeeld de verduurzaming van ruim 600 bestaande woningen in 2023, de CO₂-reductie van onze woningportefeuille met -52% sinds 1990 en de verdere verbetering van de energielabels van onze vastgoedbeleggingen en de woningen die als onderpand dienen voor de hypotheekbeleggingen.

De Europese Unie (EU) heeft de klimaatdoelstellingen aangescherpt. De doelstelling van de EU van 40% CO₂-reductie in 2030 tegenover 1990 is opgetrokken naar 55%. Wij willen en gaan hier een substantiële bijdrage aan leveren. Met ons ESG-beleid is een concreet kader ontwikkeld voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Onze ESG-strategie is het afgelopen jaar herijkt en zo een leidraad geweest voor het implementeren van

maatschappelijk verantwoord beleggen: ESG is een integraal onderdeel van onze portefeuilleplannen geworden. Ook onze klanten stellen steeds hogere eisen aan ESG. In gesprekken vormde onze ESG-strategie een goed startpunt voor het concretiseren van de klantambities. In het afgelopen jaar hebben we via ESG-updates onze stakeholders elk kwartaal op de hoogte gebracht van actuele ontwikkelingen, initiatieven en de vorderingen van de duurzaamheidsafspraken. Conform nieuwe regelgeving over duurzaamheid zoals de SFDR hebben we een aantal relevante duurzaamheidsprestaties op fonds- en portefeuilleniveau aan de rapportages voor klanten toegevoegd en ontsloten via de websites. Onze plannen en ons beleid hebben we ook in de praktijk gebracht. Alle Nederlandse vastgoedfondsen en -portefeuilles hebben wederom de maximale rating van 5 Gresb-sterren behaald. Onze hypotheekklanten hebben via het platform Duurzaam Woongemak van Centraal Beheer toegang gekregen tot een breed scala aan duurzaamheidsoplossingen. We hebben de zorg voor onze bestaande klanten geïntensiveerd door ze doorlopend te activeren en inzage te verschaffen in de stand van de hypotheek. Ook is het groene leningdeel in 2023 voor verschillende labels beschikbaar gesteld. Hiermee kunnen consumenten tegen een korting verduurzamingsmaatregelen financieren. Tevens hebben we preventieve bijzonderbeheeroplossingen geboden voor klanten in (dreigende) betalingsproblemen. Ondanks de slechtere economische omstandigheden is geen of nauwelijks toename waargenomen in de betalingsachterstanden.

Kortom, we hebben gedaan wat we vorig jaar hebben aangekondigd. Onze ambitie om op het gebied van duurzaamheid tot de top van onze peer group te behoren, zetten we ook in 2024 stevast door, zodat we namens onze klanten duurzaam impact kunnen maken.

De Kracht van Samen - Achmea

Niet alleen binnen ODV benut Syntrus Achmea de krachtenbundeling van Achmea, ook met andere Achmea onderdelen heeft Syntrus Achmea volop samengewerkt.

In 2023 heeft de inzet en deskundigheid van Achmea IT in combinatie met de business van Syntrus Achmea geleid tot het succesvol afronden van het project voor Hypotheken, genaamd Max-1 (één hypotheekstraat) en de start van het project voor Vastgoed genaamd Real ConneQt (realisatie van een geïntegreerd en up-to-date IT-systeem).

Daarnaast is Syntrus Achmea met Zilveren Kruis het initiatief ‘Samen Zelfstandig’ gestart, een nieuwe woonvorm voor alleenstaande senioren waarin ze gelukkig en gezond zelfstandig thuis kunnen wonen. Ook neemt Syntrus Achmea onder andere met Interpolis deel aan de projectgroep ‘Veilig en Duurzaam Wonen’.

Medewerkers

Onze ambities, de wensen en eisen van onze klanten en de toezichthouders en daarmee de verdere professionalisering van ons bedrijf vragen meer en andere competenties van onze medewerkers. Investeren door werkgever en werknemer in opleidingen is een belangrijke randvoorwaarde om onze belangrijkste assets, medewerkers, op het hoge niveau te houden en onze organisatie verder te professionaliseren. Het Achmea-programma, ‘All You Can Learn’ sluit hier helemaal op aan. Sinds 2022 kunnen medewerkers gebruikmaken van het onbeperkte opleidingsbudget waarover Achmea en de vakorganisaties in de cao-afspraken hebben gemaakt. Daarnaast is in 2023 het Klimaatbudget geïntroduceerd. Hiermee kunnen medewerkers € 2.500 netto inzetten om nog meer klimaatbewuste keuzes te maken

zoals het verduurzamen van hun huis, het aanschaffen van duurzaam witgoed of het kopen van een elektrische fiets.

Hypotheken

Het jaar 2023 werd gekenmerkt door macro-economische en politieke onzekerheden die vooral werden gevormd door een voortdurende hoge inflatie, oplopende rentes en teruglopende economische groei-verwachtingen. Dit heeft ook bij Syntrus Achmea zijn weerslag gehad op het verstrekken van hypotheken. In 2023 is voor € 4,061 miljoen aan hypotheken verstrekt, een daling van iets minder dan 35% in vergelijking met 2022. Door voornamelijk de lagere rente ultimo 2023, is het beheerd vermogen (assets under management, AUM) toegenomen van € 27,6 miljard eind 2022 naar € 29,3 miljard eind 2023.

In 2023 werden beleggers verder geconfronteerd met een volledige of zelfs overallocatie op hypotheken. Daarnaast ontstond behoefte aan liquiditeit van beleggers vanuit onderpandverplichtingen (door onder andere rente-overlay) en kregen pensioenfondsbeleggers te maken met onzekerheid omtrent de Wet Toekomst Pensioenen (Wtp).

Hoewel deze factoren een rol speelden in het gematigd absolute AUM-groei tempo in 2023, zijn we erin geslaagd onze sterke marktpositie te behouden. Deze prestatie weerspiegelt onze veerkracht en toewijding om

“

Hoewel deze factoren een rol speelden in het gematigd absolute AUM-groei tempo in 2023, zijn we erin geslaagd onze sterke marktpositie te behouden.

kwaliteit en service te blijven leveren aan onze klanten, zelfs in een veranderende markt. We zijn daarom in staat geweest nagenoeg alle ingelegde mandaten van beleggers te realiseren.

In juni 2023 is met de migratie van Force naar QSP het project Max-1 succesvol afgerond. Er is nu één hypotheekstraat waarin voortaan alle bestaande en nieuwe hypotheken worden onderhouden. Hierbij worden de midoffice-activiteiten door Syntrus Achmea uitgevoerd en worden de backoffice-activiteiten voor alle hypotheekmerken verzorgd door Quion.

Vastgoed

Het beheerd vermogen (AUM) is in 2023 gedaald naar € 11,9 miljard (2022: € 12,9 miljard). Hiervan hebben we € 8,2 miljard (2022: € 8,8 miljard) belegd in woningen. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de herwaarderingen van de portefeuille. Gecorrigeerd voor de herwaarderingen zien we een ‘netto’ groei in beheerd vermogen van € 226 miljoen in 2023.

De daling van de huizenprijzen die half 2022 is ingezet, heeft zich in het vierde kwartaal van 2023 ook nog voortgezet. De afwaardering van de AUM is voornamelijk het gevolg van de gestegen rente. Doordat andere assetclasses harder en eerder in waarde daalden, raakte een aantal institutionele beleggers overgealloceerd naar vastgoed. Hierdoor daalde de vraag vanuit institutionele beleggers in 2023. Daarnaast vielen transactieniveaus terug als gevolg van de aanhoudende politieke onzekerheid in Nederland, bijvoorbeeld over de regulering van de middenhuur, het verslechterde fiscale klimaat in Nederland door bijvoorbeeld de verhoging van de overdrachtsbelasting en de stijging van de bouwkosten. De haalbaarheid van veel nieuwbouwprojecten stond onder druk.

De krapte op de huurmarkt voor woningen blijft door de achterblijvende woningproductie groot. Het CBS verwacht een bevolkingsgroei met 800.000 inwoners tot 2030 (vanaf 2023), met vooral een sterke toename in de grote steden. Dit zal de vraag naar vastgoed vergroten. Ondanks de uitdagende marktomstandigheden binnen de beleggersmarkten heeft Syntrus Achmea toch namens zijn klanten een aantal significante investeringen kunnen doen. We zijn erin geslaagd om 1.350 woningen op te leveren en 2.500 woningen in aanbouw te realiseren voor onze klanten. Dit betreft bijvoorbeeld de aankopen van een woningcomplex in Breda en een Zorgcomplex in Haarlem. Onze vastgoedfondsen in woningen (Achmea Dutch Residential Fund), zorgvastgoed (Achmea Dutch Healthcare Property Fund) en winkels (Achmea Dutch Retail Property Fund) staan er goed voor. Dit is het resultaat van de sterke transformatie in de afgelopen jaren waardoor deze fondsen nu goed gepositioneerd zijn en sterke bezettingsgraden kennen.

“

Duurzaamheid blijft voor Syntrus Achmea een belangrijk thema.

Duurzaamheid blijft voor Syntrus Achmea een belangrijk thema. De financiële effecten van verduurzaming worden steeds duidelijker, waarbij taxateurs over het algemeen nog terughoudend zijn met de waardering hiervan. In samenwerking met onder andere TU Delft zijn we in 2023 een kennisontwikkelingsprogramma gestart over het bouwen met hout en andere biobased materialen. Deze vorm van bouw draagt bij aan zowel de woning- als klimaatopgave. Het Biobased Design Team van de TU Delft is in 2023 versterkt met hoogleraar Alex de Rijke.

Customer Due Diligence

Het is voor Syntrus Achmea als professionele vermogensbeheerder belangrijk om goed inzicht te hebben in de relaties met wie zaken wordt gedaan. Hiermee geven we invulling aan een breder maatschappelijk belang, namelijk het voorkomen van witwassen, financiering van terrorisme en overtredingen van de sanctiewet. In 2023 hebben we het CDD-programma onverminderd voortgezet, gericht op een (verdere) aantoonbare beheersing van de CDD-risico’s. Het onderzoek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) naar de FIU-meldingen die we hebben gedaan in 2018-2022 en naar de naleving van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en Sanctiewet (Sw) is nog niet afgerond. De AFM kan een handhavingsmaatregel opleggen. Beide onderzoeken zijn nog niet afgerond.

Financiële resultaten

Het operationeel resultaat van Syntrus Achmea over 2023 is € 9,1 miljoen (2022: € 9,4 miljoen). Het beheerd vermogen in vastgoed en hypotheken is gestegen en bedraagt ultimo 2023 € 41,2 miljard (ultimo 2022: 40,5 miljard). De totale omzet is afgenomen met € 2 miljoen naar € 135 miljoen (2022: € 137 miljoen). De omzetstijging binnen het hypotheekbedrijf als gevolg van hogere AUM door nieuwe verstrekkingen in 2023 in combinatie met lagere aflossingen en de groei in ‘netto’ beheerd vermogen van vastgoedbedrijf, kon de omzetzakelijke daling van het vastgoedbedrijf als gevolg van lagere waarderingen niet volledig compenseren. De totale operationele kosten zijn tegenover 2022 gelijk gebleven € 127 miljoen.

Met een Icarap-ratio van 221% blijft de kapitaalpositie solide en biedt deze ruimte om verder te investeren en groeien als toonaangevende vermogensbeheerder op het gebied van vastgoed en hypotheken.

Tot slot

Het Directieteam kijkt terug op een goed jaar in een turbulente omgeving. De wereld verandert, maar het fundament van Syntrus Achmea is opnieuw sterker geworden. De stevige marktpositie, de brede klantenportefeuille en het diverse team van professionals ingebed in een toonaangevende financiële instelling vormen hiervoor de basis. Wij bedanken alle medewerkers voor hun inzet in het afgelopen jaar en de (nieuwe) klanten voor hun vertrouwen in Syntrus Achmea.

In het Directieteam heeft het afgelopen jaar een wijziging plaatsgevonden. Bruno Oudega heeft per 1 december 2023 zijn functie als directeur Hypotheken neergelegd. Wij bedanken Bruno voor de succesvolle migratie naar 1 Hypotheekketen en de verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea. Hikmet Sevdican vervult de functie van directeur Hypotheken sinds 11 december 2023.

We liggen op koers en hebben er het volste vertrouwen in dat de bedrijfsdoelstellingen, ook na de operationele splitsing van Syntrus Achmea, in 2024 worden behaald.

Amsterdam, 22 maart 2024

Mascha Hendrickx, waarnemend Directievoorzitter en directeur Financiën
Boris van der Gijp, directeur Vastgoed
Hikmet Sevdican, waarnemend directeur Hypotheken

BESTUURSVERSLAG JAAROVERZICHT VASTGOED EN HYPOTHEKEN

Januari

- Syntrus Achmea Real Estate & Finance (Syntrus Achmea) heeft namens het Achmea Dutch Residential Fund (ADRF) 201 duurzame huurwoningen gekocht in Zoetermeer. Voor het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) zijn 136 intramurale zorgeenheden in Den Haag en het Gezondheidscentrum Wesselerbrink in Enschede gekocht. Tevens zijn 123 duurzame appartementen in Den Haag voor een van zijn klanten gekocht.
- Syntrus Achmea verwelkomt opnieuw een participant in ADHCPF.
- Syntrus Achmea verlengt de offertetermijn voor hypotheek tot 12 maanden zodat klanten met een nieuwbouwhuis beter kunnen profiteren van onze hypotheek.

Februari

- Syntrus Achmea heeft namens een Nederlands Pensioenfonds 117 duurzame, levensloopbestendige woningen gekocht op de locatie van de Twentsche Textiel Maatschappij (Tetem) in Enschede.
- Syntrus Achmea verduurzaamt 155 bestaande huurwoningen voor een van zijn institutionele klanten. De werkzaamheden worden uitgevoerd door BAM Wonen dat eerder bijna 600 woningen verduurzaamde voor klanten van Syntrus Achmea.

Maart

- Syntrus Achmea heeft in 2022 opnieuw een hoger rendement gerealiseerd op woningen dan de MSCI-benchmark. Het gemiddelde totaalrendement op de beheerde woningportefeuilles bedroeg 3,5%: 1,9%-punt hoger dan de MSCI-woningen (1,6%). De woningportefeuilles in beheer bij Syntrus Achmea hadden eind 2022 een gezamenlijke omvang van € 8,8 miljard.
- Syntrus Achmea heeft het Achmea Dutch Mortgages Fund (ADMF) geïntroduceerd met twee nieuwe sub-fondsen. Voor institutionele beleggers in Nederlandse woninghypotheek ontstaat hiermee de mogelijkheid om te differentiëren in hun hypotheekportefeuille op basis van risico-rendements-profielen.
- Syntrus Achmea organiseert 'Beterweters blikken vooruit'. In dit relatie-event voor adviseurs gaan intermediairs in gesprek met hypotheekmedewerkers over actuele thema's en vraagstukken en de Beterweters Awards worden uitgereikt aan adviseurs.

Mei

- Syntrus Achmea introduceert het groene lening deel. Klanten die extra lenen voor verduurzaming krijgen een extra rentekorting.

- Syntrus Achmea publiceert informatie over mogelijkheden van verduurzaming via de hypotheek. Ook wordt Duurzaamwoongemak.nl standaard opgenomen op een zogeheten 'groene pagina' in onze hypotheekoffertes.

Juni

- Het vastgoedbedrijf van Syntrus Achmea gaat met ingang van 1 juni verder onder de nieuwe (handels)naam Achmea Real Estate. Een bedrijf met grote ambities en een nieuwe, aangescherpte ESG-strategie. De kern daarvan is onze belofte: te zorgen voor beleggingen in vastgoed met een hoge maatschappelijke waarde bij een passend financieel rendement.
- Achmea Real Estate gaat op basis van gelijkwaardigheid een langjarige samenwerking aan met vastgoedmanagers REBO, MVGM, Cushman & Wakefield en Vb&t.
- Het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea zet opnieuw een grote stap in de ambitie om het Beste Hypotheekbedrijf van Nederland te zijn. De hypotheekportefeuilles van de labels Syntrus, Attens en Tellius zijn gemigreerd naar het Quion Service Platform (QSP). De hele hypotheekportefeuille van Syntrus Achmea Hypotheken is nu in beheer bij onze samenwerkingspartner Quion in Capelle aan den IJssel.

Juli

- Achmea Real Estate heeft van een Nederlandse verzekeraar twee mandaten van in totaal € 117 miljoen ontvangen voor het Achmea Dutch Retail Property Fund (ADRPf). De verzekeraar is al participant in het Retailfonds.

September

- Achmea Real Estate heeft in totaal 6.594 m² winkelruimte verhuurd aan nieuwe en bestaande huurders namens het ADRPF.

Oktober

- Alle Nederlandse vastgoedfondsen en -portefeuilles in beheer bij Achmea Real Estate hebben de maximale rating van vijf sterren behaald in de toonaangevende Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dat betekent dat ze wereldwijd tot de best presterende fondsen en portefeuilles behoren op het gebied van duurzaamheid.
- Achmea Real Estate koopt namens het ADHCPF zorgcomplex De Slinge in Assen. Het complex wordt gebouwd op de locatie van het huidige centrum De Slingeborgh en telt 176 intramurale zorg-eenheden voor vooral oudere bewoners met een zware zorgvraag.
- Alle klanten van Attens kunnen gebruikmaken van de klimaat-winkel en krijgen vanuit PFZW een bijdrage van € 500 als ze één van de mogelijkheden kiezen voor het verduurzamen van de eigen woning.

November

- Achmea Real Estate lanceert zijn eerste editie van het ESG-magazine, de opvolger van de ESG Update die sinds 2020 onder de naam Syntrus Achmea verscheen. Het nieuwe magazine biedt meer ruimte voor informatie, opinie en inspiratie, ook van experts buiten Achmea.
- Achmea Real Estate koopt namens een Nederlands pensioenfonds een nieuw appartementengebouw met 154 woningen in Breda, waarvan 144 in het middensegment. Verder is namens het ADHCPF een complex met 103 levensloopbestendige woningen gekocht, een eerstelijns gezondheidscentrum en een multifunctioneel wijkgebouw in Haarlem.



December

- Syntrus Achmea benoemt Hikmet Sevdican per 11 december tot directeur Hypotheken. Hij neemt de positie in van Bruno Oudega, die Achmea op 1 december 2023 heeft verlaten. De toezichthouders behandelen de vergunningaanvragen om het vastgoed- en hypothekenbedrijf binnen Syntrus Achmea te splitsen in de entiteiten Achmea Real Estate (Vastgoed) en Achmea Mortgages (Hypotheken). Naar verwachting wordt hiervoor in het tweede kwartaal van 2024 goedkeuring verleend. Hierdoor is de benoeming van Sevdican tijdelijk.
- Achmea Real Estate verduurzaamt 77 woningen in Almere, Enschede en Sneek voor 1 van zijn klanten.
- Achmea Real Estate her-ontwikkelt het Amstelplein in Uithoorn. Daarbij maakt een langdurig leegstaand kantoor in het centrum van het dorp plaats voor 74 duurzame, levensloopbestendige appartementen. Ook wordt het naastgelegen winkelcentrum opgefrist.
- Achmea Real Estate ligt ruim voor op schema om de CO₂-uitstoot van woningen te verlagen. Vergeleken met 1990 ligt de uitstoot inmiddels 52% lager. Doelstelling van de overheid is een reductie van 55% in 2030. ARE beheert afgerond 27.000 huurwoningen voor zijn institutionele klanten, zoals pensioenfondsen en verzekeraars.
- Het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea verbetert zijn kwartaal-rapportage Duurzaamheid. De prestaties van de hypotheek-producten op gebied van ESG zijn onder andere verrijkt met externe data over duurzaamheidsprofielen.

BESTUURSVERSLAG

FINANCIEEL

MEERJARENOVERZICHT SYNTRUS ACHMEA (BEDRAGEN X € 1.000, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN)

	2023	2022	2021
Winst-en-verliesrekening			
Totale opbrengsten	135.004	137.006	122.950
Totale kosten	-127.317	-127.540	-120.947
Financiële baten en lasten	1.402	-21	-44
Resultaat vóór belasting	9.089	9.445	1.959
Winstbelasting	-2.366	-2.433	-499
Resultaat na belasting	6.723	7.012	1.460
Eigen vermogen	60.682	53.959	46.947
Investerings in vaste activa	-	-	523
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.680	18.992	2.449

Het onderstaande overzicht geeft een beeld van de geconsolideerde financiële positie ultimo het verslagjaar:

(BEDRAGEN X € MILJOENEN)

	2023	2022	2021
Vorderingen en overlopende activa	17,4	11,7	13,4
Liquide middelen	60,0	55,3	36,3
Eigen vermogen	60,7	54,0	46,9
Kortlopende schulden	17,1	14,2	12,8
Werkkapitaal	60,3	52,8	36,9
Solvabiliteit	79,4%	78,4%	77,3%
Liquiditeit	4,5	4,7	3,9
ROS	6,7%	6,9%	1,6%
ROE	16,8%	20,1%	4,2%

Het werkkapitaal is een maatstaf voor de liquiditeit van een bedrijf. Het is het deel van het op lange termijn beschikbare vermogen dat beschikbaar is voor financiering van vlottende activa en geeft een indruk van de mate waarin de onderneming in staat is om aan zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen.

Ontwikkeling beheerd vermogen

Het beheerd vermogen van Syntrus Achmea is in 2023 met € 0,7 miljard gestegen tot € 41,2 miljard (2022: € 40,5 miljard), een stijging van 1,7%.

De verdeling van het beheerd vermogen over de sectoren is als volgt:

DE VERDELING VAN HET BEHEERD VERMOGEN OVER DE SECTOREN (BEDRAGEN X € MILJARD)

	2023	2022
Woningen	8,2	8,8
Winkels	0,9	0,9
Kantoren	0,1	0,2
Zorg	0,8	0,9
Overig	0,5	0,5
Vastgoed Nederland	10,5	11,3
Europa	0,7	0,8
Noord-Amerika	0,5	0,6
Azië	0,2	0,2
Vastgoed Internationaal	1,4	1,6
Totaal vastgoed*	11,9	12,9
Particuliere hypotheke	29,3	27,6
Totaal hypotheke	29,3	27,6
Totaal beheerd vermogen	41,2	40,5

* Hierin zijn zowel de vastgoedhuishoudens en het discretionaire vastgoed opgenomen

Financiële resultaten

Resultaat

Het resultaat voor belasting over 2023 is vergeleken met 2022 afgenomen met € 0,3 miljoen tot € 9,1 miljoen (2022: € 9,4 miljoen). De daling van het resultaat wordt veroorzaakt door een daling van de totale opbrengsten met € 2,0 miljoen, gecompenseerd door met name rentebaten van € 1,4 miljoen. De totale kosten over 2023 van € 127,3 miljoen zijn vergeleken met 2022 gelijk gebleven.

Opbrengsten

De opbrengsten zijn in 2023 vergeleken met 2022 met € 2,0 miljoen gedaald tot € 135,0 miljoen (2022: € 137,0 miljoen), een daling van 1,45%. Deze daling wordt voor een belangrijk deel verklaard door een daling van de beheervergoeding over de assets under management (AUM) vastgoed.

De lagere beheervergoeding vastgoed € 2,4 miljoen is toe te wijzen aan de waardedaling van de vastgoedportefeuille vergeleken met vorig jaar. Daarnaast is de acquisitie-, dispositie- en ontwikkelfee € 2,0 miljoen lager dan vorig jaar.

De beheervergoeding over AUM-hypotheke stijgt met € 2,4 miljoen. De stijging van de beheervergoeding particuliere hypotheke wordt veroorzaakt door een toename van de hypotheekverstrekkingen en groei van de hypotheekportefeuille, ondanks de (negatieve) herwaardering van het Particuliere Hypothekefonds als gevolg van de rentestijgingen in 2023.

Kosten

De totale kosten zijn in 2023 vergeleken met 2022 met € 127,3 miljoen vrijwel gelijk gebleven (2022: € 127,6 miljoen). De stabilisering wordt met name veroorzaakt door lagere operationele kosten als gevolg van de migratie naar één hypotheekstraat, ondanks hogere kosten voor het voldoen aan wet- en regelgeving (onder andere CDD) en een hogere doorbelasting van de concernkosten door Achmea, mede door extra inzet CDD in combinatie met de vorming van 1KYC (het Achmea-brede Know Your Customer Center).

Ratio's

De gehanteerde definitie van return on equity (ROE) is het resultaat vóór belastingen in het verslagjaar gedeeld door het eigen vermogen aan het begin van het verslagjaar. De gehanteerde definitie van return on sales (ROS) is resultaat vóór belastingen in het verslagjaar gedeeld door de totale opbrengsten in het verslagjaar. De ratio's zijn:

- De ROE-ratio is in 2023 vergeleken met 2022 met 3,3%-punt gedaald tot 16,8% (2022: 20,1%).
- De ROS-ratio is in 2023 vergeleken met 2022 met 0,2%-punt gedaald tot 6,7% (2022: 6,9%).
- De liquiditeitsratio is in 2023 vergeleken met 2022 gedaald tot 4,5 (2022: 4,7)
- De solvabiliteitratio eind 2023 (79,4%) is gestegen vergeleken met eind 2022 (78,4%).

De daling van de ROE is voornamelijk veroorzaakt door het hogere eigen vermogen als gevolg van de toevoeging van het resultaat over 2022 in boekjaar 2023 (tegenover 2022).

Voor de kasstroom uit operationele en investeringsactiviteiten wordt verwezen naar het geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023 in de jaarrekening.

Kapitaalmanagement

Syntrus Achmea is onderworpen aan prudentiële kapitaalvereisten op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Beleggingsondernemingen dienen periodiek een beoordeling uit te voeren van de risico's waaraan ze zijn blootgesteld, de mate waarin de risico's worden gemitigeerd en de hoeveelheid kapitaal die nodig is om het restrisico af te dekken. Dit “Internal Capital and Liquidity Adequacy Assessment Process” is een allesomvattende risicobeoordeling door de onderneming over alle risico's waaraan ze bloot staat of zou kunnen staan.

Op basis van de in 2022 geactualiseerde Icarap-analyse bedraagt het vereiste Icarap-kapitaal € 26,0 miljoen. Op 31 december 2023 is de minimumomvang van de aan te houden liquide middelen als beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen op basis van de AIFMD-vergunning € 21,5 miljoen.

Het Icarap-kapitaal moet worden getoetst aan het enkelvoudige vermogen van Syntrus Achmea. Immateriële vaste activa vormen een aftrekpost voor de berekening van het toetsingsvermogen.

(BEDRAGEN X € MILJOEN)

	2023	2022
Eigen vermogen	60,7	54,0
Af: deelnemingen	-2,2	-0,5
Af: Immateriële vaste activa	-0,4	-1,8
Toetsingsvermogen	58,1	51,7
Icarap-kapitaal	26,0	26,0
Surplus	32,1	25,7

Per 31 december 2023 bedraagt het toetsingsvermogen van Syntrus Achmea € 58,1 miljoen (2022: € 51,7 miljoen). Het toetsingsvermogen ligt daarmee boven het vereiste Icarap-kapitaal van € 26,0 miljoen. De aangehouden liquide middelen bedragen € 49,1 miljoen (enkelvoudig) (2022: € 44,0 miljoen) en liggen daarmee boven de minimumomvang van € 21,5 miljoen.

Kasstromen en financieringsbehoeften

Op basis van de interne liquiditeitsprognoses verwacht Syntrus Achmea dat de toekomstige operationele kasstromen en de huidige liquiditeitspositie de toekomstige verplichtingen zullen afdekken.

Syntrus Achmea is gefinancierd met eigen vermogen. De vennootschap verwacht dat de hoogte van het enkelvoudige eigen vermogen hoger blijft dan het Icarap-toetsingsvermogen en het AIFMD-toetsingsvermogen. Er is derhalve op de korte en middellange termijn geen behoefte aan financiering met vreemd vermogen.

BESTUURSVERSLAG

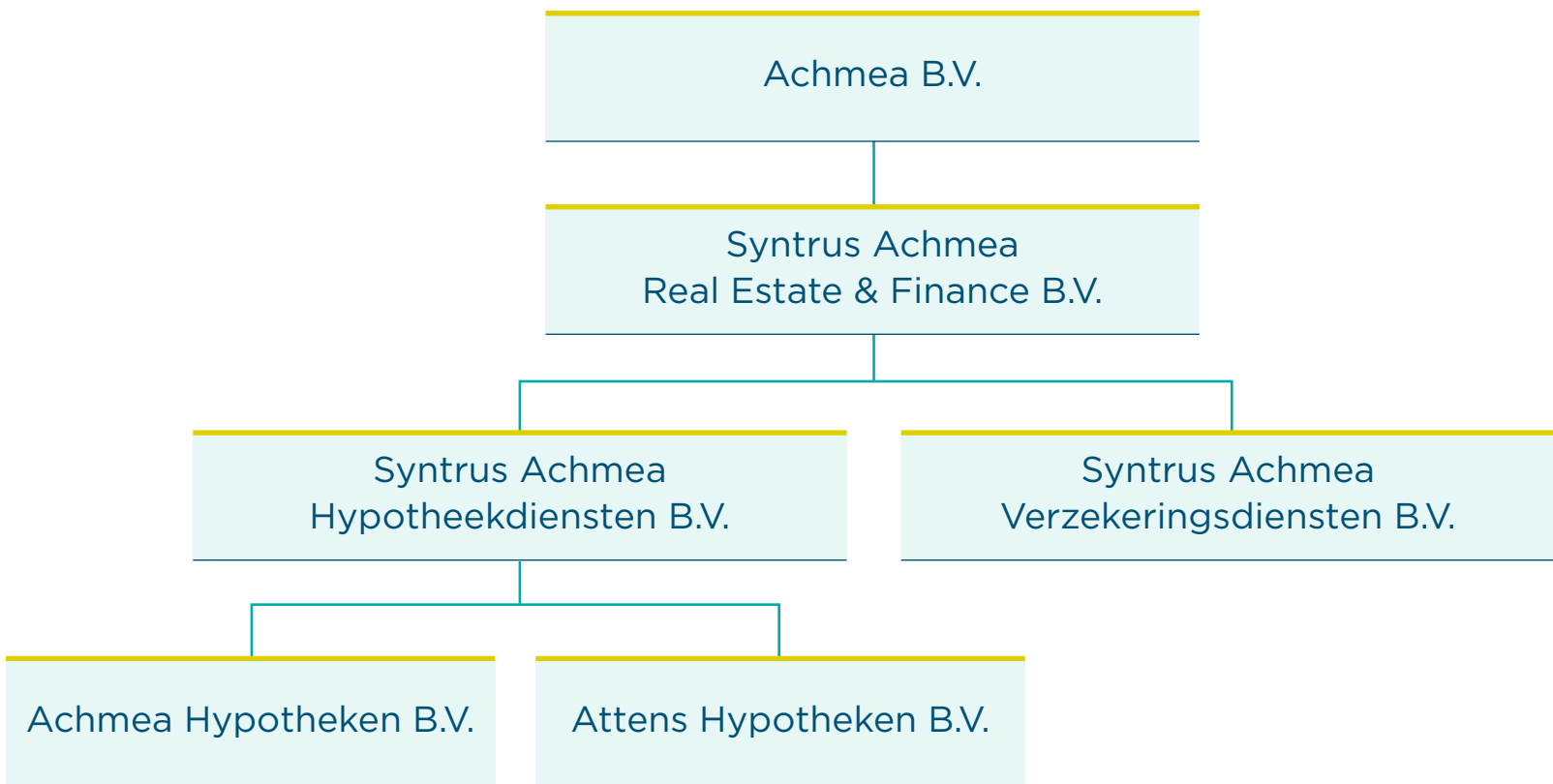
OVER ONS

Algemene informatie en profiel

Structuur

Juridische structuur

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is een volledige dochter van Achmea B.V. Achmea B.V. staat aan het hoofd van de Achmea Groep. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is volledig eigenaar van de dochtermaatschappijen Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. en Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is volledig eigenaar van haar dochtermaatschappijen Attens Hypotheken B.V. en Achmea Hypotheken B.V.



Activiteiten

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. (Syntrus Achmea) is een Nederlandse vermogensbeheerder, gespecialiseerd in het voor rekening en risico van derden beleggen in direct en indirect vastgoed en hypothecaire geldleningen. Syntrus Achmea werkt voor institutionele partijen als Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. Namens zestig institutionele beleggers beheren we circa € 41,2 miljard in woningen, winkels, zorgvastgoed en hypotheken. Syntrus Achmea heeft een AIFMD-vergunning zoals bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en heeft een Wft-vergunning voor het verlenen van beleggingsdiensten aan professionele beleggers (2:67a lid 2 Wft).

De activiteiten van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het aanbieden van kredieten en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is een bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft een AFM-vergunning in de zin van artikel 2:80 Wft. Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

De activiteiten van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het adviseren en het verrichten van bemiddelings-activiteiten ten aanzien van zakelijke schadeverzekeringen. Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. is een adviseur en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen als bedoeld in artikelen 2:75 en 2:80 Wft.

De activiteiten van Attens Hypotheken B.V. bestaan uit het aanbieden van kredieten, portefeuillemanagement van beleggingen in hypothecaire leningen en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Attens Hypotheken B.V. is een aanbieder en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen in de zin van artikelen 2:60 en 2:80 Wft. Attens Hypotheken B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

De activiteiten van Achmea Hypotheken B.V. bestaan voornamelijk uit het aanbieden van kredieten, portefeuillemanagement van beleggingen in hypothecaire leningen en het verstrekken en beheren van hypothecaire leningen. Achmea Hypotheken B.V. is een aanbieder en bemiddelaar in de zin van de Wft en heeft AFM-vergunningen als bedoeld in artikelen 2:60 en 2:80 Wft. Achmea Hypotheken B.V. heeft een ontheffing van het provisieverbod op grond van artikel 4:25a Wft.

Organisatie

Alle personeelsleden van Syntrus Achmea zijn in dienst van Achmea Interne Diensten N.V., een werkmaatschappij van Achmea B.V. De personeels- en overige kosten worden kostendekkend doorbelast aan de diverse werkmaatschappijen van Achmea, waaronder Syntrus Achmea. Syntrus Achmea belast de personeels- en overige kosten die betrekking hebben op activiteiten van haar dochtermaatschappijen aan hen door.

Samenstelling van de Directie



Mascha Hendrickx

Directeur Financiën & waarnemend Directievoorzitter

Mascha Hendrickx (1974) is sinds 1 oktober 2022 waarnemend Directievoorzitter in combinatie met haar functie van directeur Financiën (vanaf 1 juli 2019) van Syntrus Achmea. Hiervoor werkte Hendrickx van 2002 tot 2019 bij KPMG Financial Services. In haar rol van Audit Partner, sinds oktober 2012, was ze verantwoordelijk voor de controle van financiële rapportages van beurs- en niet-beursgenoteerde vermogensbeheerders en beleggingsfondsen in vastgoed en hypotheek. Ook was ze binnen KPMG verantwoordelijk voor het Real Estate Competence Center. Hendrickx heeft uitgebreide expertise en ervaring met Investment Management, financiële vraagstukken, verslaggeving en interne beheersing van operationele en financiële processen. Ze is lid van het bestuur van de IVBN, de Vereniging van Institutionele beleggers in vastgoed, Nederland.



Boris van der Gijp

Directeur Vastgoed

Boris van der Gijp (1971) is sinds 17 september 2021 directeur Vastgoed bij Syntrus Achmea. Hij heeft ruim 25 jaar ervaring in vastgoed. De afgelopen tien jaar werkte hij bij Syntrus Achmea, aanvankelijk in de rol als director Strategy & Research, daarna als eindverantwoordelijke voor het assetmanagement commercieel vastgoed en de vastgoedadministratie. Eerder was Van der Gijp directeur bij ASR Vastgoed Ontwikkeling en daar verantwoordelijk voor de afzet van de door ASR ontwikkelde projecten. Hij begon zijn carrière als taxateur in het kader van de Wet WOZ, waarna hij ook een aantal jaren heeft gewerkt als beleidsmedewerker bij de Neprom, de koepelorganisatie van de professionele projectontwikkelaars. Van der Gijp is bestuurslid bij Stichting HomePlan, lid van de Raad van Commissarissen van de ASRE en voorzitter van Kern, het platform gericht op verbetering van binnensteden.



Bruno Oudega

Directeur Hypotheken tot 1 december 2023

Bruno Oudega (1970) was sinds 1 april 2020 directeur Hypotheken bij Syntrus Achmea. Voordat Oudega bij Achmea in dienst trad was hij Directievoorzitter bij Quion, een van de grootste third party-hypotheekserviciers van Nederland. Daarvoor heeft hij verschillende managementfuncties vervuld bij ABN Amro Hypothekengroep en zijn rechtsvoorganger Bouwfonds Hypotheken, waaronder ruim zes jaar de rol van Chief Operating Officer. Met zijn uitgebreide bestuurderservaring, zeer breed relatienetwerk in de hypotheekbranche en expertise en werkervaring op meerdere vakgebieden, waaronder operations, marketing, sales, IT en programma- en projectmanagement, is Oudega van grote toegevoegde waarde geweest in het Directieteam van Syntrus Achmea. Oudega heeft Syntrus Achmea per 1 december 2023 verlaten voor de functie van directeur Wonen bij Argenta Bank Nederland.



Hikmet Sevdican

Waarnemend directeur Hypotheken sinds 11 december 2023

Hikmet Sevdican (1972) is sinds 11 december 2023 waarnemend directeur Hypotheken bij Syntrus Achmea. Sevdican werkt sinds oktober 2023 bij Achmea als programmamanager voor Achmea Mortgages. Voordat Sevdican bij Achmea in dienst trad was hij eindverantwoordelijk voor Rabo Fund Management en heeft hij een belangrijke rol vervuld bij de oprichting van Vista Hypotheken in 2018. Eerder was Sevdican managing partner bij Dynamic Credit Partners Europe, bestuurslid bij de beroepsvereniging van beleggingsdeskundigen VBA en heeft hij verschillende fundmanagementrollen vervuld bij APG en Robeco. Sevdican heeft daarmee een zeer breed relatienetwerk in de vermogensbeheerbranche en expertise op het gebied van hypotheekbeheer namens institutionele investeerders.

Evenredige verdeling samenstelling Directie

Syntrus Achmea streeft naar een evenredige verdeling van mannen en vrouwen binnen de statutaire Directie van minimaal 30% man en minimaal 30% vrouw. Op dit moment bestaat de statutaire Directie uit twee mannen en één vrouw.

Personeel & Organisatie

Formatie

De formatie (interne en externe medewerkers) van Syntrus Achmea was in 2023 als volgt opgebouwd:

GEMIDDELD AANTAL FTE’S* IN 2023

FTE's per bedrijfsonderdeel	Intern	Extern	Totaal
Hypotheken	134,2	34,7	168,9
Finance & Operations	102,9	21,8	124,7
Klanten	29,7	0,9	30,6
Vastgoed	102,7	9,2	111,9
Totaal	369,5	66,6	436,1

* Een fulltime arbeidsovereenkomst is 34 uur per week.

Cultuur- en medewerkersbetrokkenheid

In 2022 heeft Achmea zijn waarden opnieuw geformuleerd: Beats (bevlogen, eigentijds, ambitieus, trots en slagvaardig). Na de introductie van deze nieuwe waarden door Achmea hebben we in 2023 een vertaling hiervan gemaakt naar het hypotheek- en vastgoedbedrijf, waarbij ‘eigentijds’ en ‘slagvaardig’ als de meest passendste waarden zijn gekozen. Slagvaardigheid komt bij het hypotheekbedrijf bijvoorbeeld tot uitdrukking in de regie-organisatie: een belangrijk deel van de werkzaamheden is ondergebracht bij een partnerorganisatie. Binnen het vastgoedbedrijf wordt slagvaardig gewerkt aan de implementatie van een geïntegreerd IT-systeem, waarin de organisatie samenwerkt met externe vastgoedbeheerders. Het vastgoedbedrijf heeft met de handelsnaam Achmea Real Estate een eigen gezicht gekregen in de markt. Vooral ESG is hierbij de onderscheidende, eigentijdse factor. We werken nu aan een leiderschapsprogramma gebaseerd op deze Achmea-waarden. Dit programma wordt in 2024 ingevoerd.

In 2023 hebben we opnieuw een medewerkersbelevingsonderzoek (MBO) gehouden. De uitkomsten zijn een belangrijk gespreksonderwerp op verschillende niveaus in de organisatie en vormen de basis voor discussies over strategische personeelsplanning en leiderschap. Nieuwe thema’s en vragen in het onderzoek maken een vergelijking met eerdere uitkomsten niet altijd mogelijk.

De scores op de zes doelen zijn:

Bevlogenheid:	7,3	(2022: geen meting)
Klantbelang:	7,8	(2022: 7,9)
Leiderschap:	7,0	(2022: geen meting)
Werkgeverschap:	7,6	(2022: 7,8)
Vitaliteit:	7,1	(2022: 6,8)
Inclusie:	7,7	(2022: geen meting)

Van de 6 thema’s in het onderzoek zijn er 3 nieuw. We zijn tevreden over de stijging van de vitaliteitsscore. Die zien we ook terug in een daling van het ziekteverzuim. Voor het eerst meten we inclusie en zien een goede score. Met het beoogde leiderschapsprogramma in 2024 willen we de leiderschapsscore verder verbeteren.

Organisatie ontwikkelingen

Migratie Hypothekensysteem QSP

Vanaf 3 oktober 2022 worden alle nieuwe hypotheekaanvragen voor de vijf labels PVF Particuliere Hypothekenfonds, Attens, Tellius, Centraal Beheer en Woonfonds via QSP (Quion Service Platform) verwerkt. Hiermee worden alle leningnemers (consumenten) op dezelfde manier bediend. Op 12 juni 2023 zijn eveneens de bestaande hypotheekenportefeuilles van Force naar QSP gemigreerd. Hiermee is een belangrijke mijlpaal gerealiseerd, namelijk de migratie van de genoemde hypotheekportefeuilles naar het QSP-platform. Als gevolg van deze transitie is een aantal medewerkers boventallig geworden. Ook heeft een aantal medewerkers de werkzaamheden gevolgd en is vanaf datum transitie in dienst bij onze partner.

Clustervorming Hypotheken & Financiële Diensten en Vastgoed

Halverwege 2022 is de strategie van Achmea op het gebied van Oudedagsvoorzieningen herijkt, waarbij er is gekozen om in 2023 te werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed, Pensioenen en Institutioneel Beleggen. Met deze wijziging kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten. In dit kader treffen we voorbereidingen om Syntrus Achmea operationeel te splitsen in de bedrijfsonderdelen Achmea Mortgages

(Hypotheken) en Achmea Real Estate (Vastgoed). Achmea Mortgages vormt met Achmea Bank en Centraal Beheer Financiële Diensten het cluster Hypotheken & Financiële Diensten en Achmea Real Estate wordt een zelfstandig cluster. Om deze operationele splitsing mogelijk te maken is voor de hypothekenactiviteiten een nieuwe AIFMD-vergunning nodig, waarvoor de aanvraag in het tweede kwartaal van 2023 is ingediend. We streven ernaar om de operationele splitsing in het tweede kwartaal van 2024 te effectueren. In 2023 is al een aantal bijbehorende organisatiewijzigingen doorgevoerd, zodat de overgang naar de vier nieuwe clusters geleidelijk vorm krijgt. De belangrijkste doorgevoerde organisatiewijzigingen zijn:

- de operationele splitsing van activiteiten naar hypotheken en vastgoed, met name in de ‘kolommen’ Finance & Operations en Klanten. Voorbeelden van deze organisatiewijzigingen zijn het opsplitsen van investor relations (per 1 januari 2023) en cashmanagement (per 1 april 2023). De betreffende collega’s werkten over het algemeen al volledig voor hypotheken of vastgoed. De opdelking is daarmee een logische voorsortering op de operationele splitsing.
- de klachtenafhandeling, voorheen onderdeel van Operations Hypotheken, is per 13 maart 2023 overgedragen aan Centraal Beheer, waarmee alle klachten van klanten en/of intermediairs nu centraal worden behandeld binnen Achmea. Dit is in lijn met het Achmea Klachtenbeleid.
- de verschuiving van de afdeling Risk & Compliance (tweede lijn) naar Achmea Risk Management en Achmea Compliance. Deze beweging heeft per 1 juli 2023 plaatsgevonden. De betrokken medewerkers blijven werkzaam voor hypotheken dan wel vastgoed.

Strategic Workforce Management

In 2023 is een integraal plan gemaakt voor strategische personeelsplanning voor de ODV-keten binnen Achmea, waarvan het hypotheek- en vastgoedbedrijf onderdeel is. Hierin zijn onderwerpen als sturingsinformatie, vlootschouw, succession planning, recruitmentstrategie en learning opgenomen.

Remuneratie

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is van toepassing op de hele Achmea Groep in Nederland, waarvan Syntrus Achmea onderdeel uitmaakt. Dit betekent dat alle onderdelen dezelfde richtlijnen en besluitvormingsstructuur kennen. Ook het toezicht door Achmea vindt op uniforme wijze plaats.

Verslag van de Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is per 31 december 2023 samengesteld uit drie leden van de Raad van Commissarissen, te weten de heer Kloosterman (voorzitter), de heer Van den Berg en de heer Bercx. De Remuneratiecommissie laat zich adviseren door interne en externe deskundigen op het terrein van het Achmea Beloningsbeleid, waaronder de directeur Human Resources. De Remuneratiecommissie had in 2023 vijf vergaderingen.

Toe zien op een verantwoorde beloning

Een kerntaak van de Remuneratiecommissie is het toezicht op de toepassing en naleving van het beleid op het gebied van (variabele) beloning. Een verantwoorde en beheerste beloning is een belangrijk onderwerp voor Achmea (zie voor meer informatie het jaarlijkse Remuneratierapport Achmea op www.achmea.nl).

In de vergaderingen van de Remuneratiecommissie wordt nauwgezet verslag gedaan door de stafafdelingen die belast zijn met de uitvoering van de zogenoemde ‘key controls’ op het beloningsbeleid. Het gaat daarbij onder meer om de (jaarlijkse) key controls rond het stellen van doelen, de wijze van vaststelling ervan, of doelen (duurzaam) zijn gerealiseerd en om het vaststellen van de periodieke risicoanalyse van het Achmea Beloningsbeleid en de zogenoemde ‘risk takers’ en ‘identified staff’.

In 2023 is het Groepsbeloningsbeleid geactualiseerd, waarbij de wijzigingen onder andere zagen op een verdere verankering van de aspecten van duurzaamheid in het Achmea Beloningsbeleid.

Proces van prestatiesturing

Enkele jaren geleden is het proces van prestatiesturing in de Achmea Groep herzien en vereenvoudigd. Bij de herziening werd gekozen voor meer eenvoud en een scherpere sturing, door het aantal Key Performance Indicators (KPI’s) te beperken en tegelijkertijd scherper te definiëren. Op een wijze die past bij de strategie en Achmea’s duurzame, lange termijn waardecreatiemodel, maar ook binnen het risicoprofiel en de ‘risk appetite’ van de onderneming. Verder is er een directe koppeling gemaakt met de Algemene Gedragscode Achmea. Bij overtredingen daarvan vindt een neerwaartse bijstelling van de variabele beloning plaats. Vanuit de verschillende bouwstenen (klant, maatschappij, duurzaamheid, medewerkers, (business) partners, processen (data & digitaal) en financiële resultaten) wordt jaarlijks een vertaalslag gemaakt naar doelen die gelden voor de Achmea Groep, voor divisies en onderdelen en/of voor individuele bestuurders en medewerkers. Daarbij ontstaat er een goede balans in het soort performance indicatoren, korte en lange termijn prestatiesturing en in de criteria op basis waarvan eventueel variabele beloning wordt toegekend. Ook persoonlijke ontwikkeldoelstellingen zijn onderdeel van de sturing, bijvoorbeeld in het kader van het versterken van leiderschap.

Achmea maakt ook in 2023 beperkt gebruik van variabele beloning met als uitgangspunt dat het stakeholder-belangen ondersteunt en ‘risk adjusted’ kan worden toegepast. De variabele beloningsstructuur mag nooit aanzetten tot het nemen van extra risico’s of maximalisatie van opbrengsten voor het individu op korte termijn. Om die reden past Achmea zogenoemd ‘risk adjustment’ toe bij variabele beloning.

Dat betekent dat het realiseren van de doelen in lijn moet zijn met de strategie, de lange termijn doelstellingen en de kernwaarden van de organisatie. Ook is er een malus- en clawback-beleid.

Het proces van prestatiesturing wordt jaarlijks geëvalueerd en besproken in de Remuneratiecommissie. Dit was ook in 2023 het geval. Het proces van prestatiesturing is daarbij ongewijzigd gebleven, waarbij wel naar mogelijkheden is gekeken om het proces rondom prestatiebeoordeling en variabele beloning in de toekomst verder te vereenvoudigen.

Remuneratie Syntrus Achmea

Er zijn in 2023 geen werkzame natuurlijke personen bij Syntrus Achmea die een totale jaarlijkse beloning van € 1 miljoen of meer ontvangen.

Binnen Syntrus Achmea gelden de volgende maximaal te behalen percentages aan variabele beloning:

Categorie	On target	Bij outperformance
Divisievoorzitter	15%	20%
Overige Directieleden en Senior management	resp. 15% en 10%	resp. 20% en 15%
Cao-personeel	20%	20%

Binnen (Syntrus) Achmea tellen maximaal drie elementen mee voor de variabele beloning: een Achmea-deel, een Syntrus Achmea-deel en een individueel deel.

De verdeling is als volgt:

Categorie	Achmea-deel	Deel Syntrus Achmea	Individueel deel
Cao-medewerkers	20%	30%	50%
Senior management & Directie	30%	30%	40%

Personeelsbeloning

De totale personeelsbeloning van Syntrus Achmea bedroeg in 2023 € 49,1 miljoen (2022: € 57,7 miljoen). Bij Syntrus Achmea waren gedurende 2023 gemiddeld 354 interne medewerkers werkzaam (2022: 438 interne medewerkers). De variabele beloning die ten laste van 2023 is gebracht bedroeg € 1,4 miljoen (2022: € 1,8 miljoen).

Beloning van de statutaire Directie en de Raad van Commissarissen van Syntrus Achmea

Sleutelposities: statutaire Directie Syntrus Achmea

Syntrus Achmea is een zelfstandig bedrijfsonderdeel binnen Achmea. De statutaire Directie van Syntrus Achmea draagt primair de verantwoordelijkheid voor de eigen entiteit.

In deze paragraaf beschouwen we de statutaire directeuren van Syntrus Achmea die de kernmanagementtaken vervullen voor deze entiteit als degenen die de sleutelposities bekleden op grond van IAS 24.

De vennootschap had in 2023 drie statutaire directeuren, bestaande uit Mascha Hendrickx, Boris van der Gijp, Bruno Oudega tot 1 december 2023 en Hikmet Sevdican per 11 december 2023.

Directiebeloning

De verschillende posities worden gewogen, waarbij wordt gelet op aspecten als omvang en aard van de verantwoordelijkheden, complexiteit van de bestuurlijke context waarin men acteert en de benodigde kennis, ervaring en competenties.

Naast het vaste salaris maakt de variabele beloning deel uit van het reguliere beloningspakket van de directeuren. De Raad van bestuur van Achmea besluit in het jaar volgend op de geleverde prestatie over de toekenning van de variabele beloning. Dit wordt zo nodig afgestemd met de Remuneratiecommissies van Syntrus Achmea en Achmea. Voor de borging van een beheerst beloningsbeleid wordt het beleid door de Audit & Risk-commissie van Syntrus Achmea getoetst voorafgaand aan inbreng in de Remuneratiecommissie van Syntrus Achmea. De variabele beloning wordt toegekend voor prestaties in eerdere jaren. Wordt zo'n beloning toegekend over het voorgaande prestatiejaar, dan wordt de helft ervan uitgesteld voor vijf jaar.

Naast het salaris heeft de Directie van Syntrus Achmea een pensioenregeling. Het gaat om de regeling die geldt voor het (cao-)personeel van Achmea Interne Diensten N.V. Deze pensioenregeling wordt uitgevoerd door Stichting Pensioenfonds Achmea.

Hieronder staat het overzicht van de reguliere beloning van de statutaire Directie in 2023.

Dit bevat op totaalniveau een vergelijking met 2022.

REGULIERE BELONING STATUTAIRE DIRECTIE SYNTRUS ACHMEA: (IN € X 1.000)

	Jaarsalaris	Toegekende variabele beloning (korte termijn personeelsbeloning)	Toegekende variabele beloning (lange termijn personeelsbeloning)	Pensioen tot € 128.810*	Bijdrage netto pensioen boven € 128.810	Loon toeslag pensioen boven € 128.810	Totaal
Totaal 2023	721	n.n.b.	n.n.b.	119	68	28	936
Totaal 2022	837	40**	40	151	110	80	1.178
	Gemiddeld aantal actieve statutair directeuren 2023: 3						
	Gemiddeld aantal actieve statutair directeuren 2022: 4						

* toelichting is op de volgende pagina opgenomen

** De na vaststelling van de jaarrekening toegekende variabele beloning over prestatiejaar 2022. Deze is hierboven achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2022.

Toelichting

Salaris

Het salaris is het vaste salaris op jaarbasis inclusief vakantiegeld en de vaste eindejaarsuitkering. Het salaris wordt in twaalf gelijke delen uitbetaald. Het salaris bevat waar aan de orde ook het voordeel voor privégebruik van de leaseauto. In 2023 was sprake van een algemene verhoging per 1 januari 2023 met 1% en daarnaast in voorkomende gevallen van een individuele salarisstap (‘periodiek’).

Variabele beloning

Op het moment van opmaak van deze jaarrekening is het besluit om over het prestatiejaar 2023 een variabele beloning aan de statutaire Directie van Syntrus Achmea toe te kennen nog niet genomen. Over toekenning van variabele beloning 2023 wordt gepubliceerd in het Remuneratierapport van Achmea dat eind mei 2024 op www.achmea.nl verschijnt.

Na het vaststellen van de jaarrekening 2022 is over het prestatiejaar 2022 in 2023 een variabele beloning toegekend aan de statutaire directeuren. Eventuele afwijkingen zijn verwerkt als onderdeel van de totale lasten in het boekjaar 2023.

Pensioen

Voor de statutaire Directie van Syntrus Achmea geldt de pensioenregeling die voor de overige medewerkers van Achmea van toepassing is. Dit is een CDC-gefinancierde pensioenregeling met middelloonambitie en een maximum premie van 40% van de pensioengrondslagsom (op basis van de gewijzigde cao 2021-2023), met onder meer de volgende kenmerken per eind 2022:

- Maximaal pensioengevend salaris € 128.810
- Opbouw 1,875% per jaar, indien de premie toereikend is (verwachte opbouw 2023 ca. 1,875%)
- Franchise € 16.332
- Pensioenleeftijd: eerste dag van de maand waarop de 68-jarige leeftijd wordt bereikt
- Nabestaandenpensioen
- Premievrije voortzetting van de pensioenopbouw bij gedeeltelijke of volledige arbeidsongeschiktheid
- Voorwaardelijke indexatie
- Eigen bijdrage standaard 3,25% van de pensioengrondslag.

Voor de pensioenopbouw boven de per 1 januari 2015 gestelde wettelijke fiscale grens van € 128.810 (2023), biedt Achmea aan medewerkers met een inkomen daarboven twee compensaties:

- Een bruto bijdrage aan het zogenoemde netto pensioen boven € 128.810, het netto deel van die bijdrage kan de Directie besteden aan een netto pensioenverzekering;
- Een zogenoemde Loontoeslag Pensioen, een brutobedrag.

De tabel geeft inzicht in de omvang van de compensaties in het boekjaar 2023.

Totale lasten

In 2023 is een totaalbedrag van € 1.014 duizend (in 2022: € 1.261 duizend) aan beloning aan de Directie van Syntrus Achmea ten laste van het boekjaar gebracht. Dit totaalbedrag aan beloning voor de Directie bestaat uit de volgende componenten:

- korte termijn personeelsbeloning (inclusief toegerekende variabele beloning over 2022 € 40 duizend) € 760 duizend (in 2022: € 878 duizend inclusief toegerekende variabele beloning over 2021),
- lange termijn personeelsbeloning € 40 duizend (in 2022 over 2021 € 41 duizend),
- pensioenlasten € 214 duizend (in 2022: € 342 duizend).

‘Claw back’

In 2023 hebben voor de in 2023 Directieleden geen aanpassingen of terugvorderingen van beloningen uit eerdere jaren plaatsgevonden. Dit was ook niet het geval in 2022.

Leningen

Leden van de statutaire Directie van Syntrus Achmea hadden geen hypothecaire leningen uitstaan bij aan Achmea verbonden partijen.

Beloning Raad van Commissarissen

Voor Syntrus Achmea is een afzonderlijke Raad van Commissarissen ingesteld. In 2023 ontvingen de commissarissen de volgende beloning (exclusief btw) voor hun activiteiten.

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN (IN €):	
	Vaste beloning
Totaal 2023*	116.000
Totaal 2022	116.000

* Zie pagina 41 voor de samenstelling van de Raad van Commissarissen. Eén commissaris, Daphne de Kluis, is ook lid van de Raad van bestuur van Achmea B.V. Zij ontvangt geen afzonderlijke beloning voor haar commissariaat bij Syntrus Achmea.

Toelichting beloning personeel op grond van de AIFMD-beloningsregels

Syntrus Achmea werkt op basis van een AIFMD-vergunning. Hieronder wordt het totale bedrag van de beloning gedurende het jaar vermeld, onderverdeeld in de vaste en variabele beloning die Syntrus Achmea aan zijn personeel heeft betaald. Het betreft de totale beloning van iedereen die geheel of gedeeltelijk werkzaamheden voor Syntrus Achmea verricht.

AIFMD TABEL 1 – MEDEWERKERS TOTAAL (IN € X 1.000)

	Totale vaste beloning personeel Syntrus Achmea*	Totale variabele beloning personeel m.b.t. boekjaar Syntrus Achmea	Totale bedrag van de beloning personeel Syntrus Achmea
2023	30.677	n.n.b.**	30.677
2022	32.452	1.429***	33.881

* De vaste beloning omvat het vaste bruto jaarsalaris, inclusief vakantietoeslag en 13e maand.

** Nog niet bekend. Op het moment van tekenen van de jaarrekening was nog geen besluit genomen over de toekenning van de variabele beloning met betrekking tot 2023. Als besloten wordt tot een toekenning, zal dit worden gepubliceerd in het Remuneratierapport 2023 van Achmea dat eind mei 2024 op www.achmea.nl verschijnt.

*** Dit betreft de toegekende variabele beloning over het prestatiejaar 2022. Deze is na de vaststelling van de jaarrekening 2022 achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2022. Zie ook het begin juni 2023 gepubliceerde Achmea Remuneratierapport 2022.

Identified Staff

Hieronder wordt het geaggregeerde bedrag van de beloning bij Syntrus Achmea vermeld, onderverdeeld naar de hoogste Directie en de personeelsleden van wie het handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate beïnvloedt, de identified staff.

AIFMD TABEL 2 – IDENTIFIED STAFF SENIOR MANAGEMENT (IN € X 1.000)

	Totale vaste beloning Identified Staff Syntrus Achmea	Totale variabele beloning m.b.t. boekjaar – Identified Staff Syntrus Achmea	Totale bedrag van de beloning Identified Staff Syntrus Achmea
2023	2.207	n.n.b.*	2.207
2022	2.521	129**	2.650

AIFMD TABEL 3 – IDENTIFIED STAFF OVERIGE STAFF (IN € X 1.000)

	Totale vaste beloning Identified Staff Syntrus Achmea	Totale variabele beloning m.b.t. boekjaar – Identified Staff Syntrus Achmea	Totale bedrag van de beloning Identified Staff Syntrus Achmea
2023	678	n.n.b.*	678
2022	891	55**	946

* Nog niet bekend. Op het moment van tekenen van de jaarrekening was nog geen besluit genomen over de toekenning van variabele beloning met betrekking tot 2023 aan Identified Staff. Als besloten wordt tot een toekenning, zal dit worden gepubliceerd in het Remuneratierapport 2023 van Achmea dat eind mei 2024 op www.achmea.nl verschijnt.

** Dit betreft de toegekende variabele beloning over het prestatiejaar 2022 aan Identified Staff. Deze is na de vaststelling van de jaarrekening 2022 achteraf verwerkt in het totaal van het prestatiejaar 2022. Zie ook het begin juni 2023 gepubliceerde Achmea Remuneratierapport 2022.

Bij Syntrus Achmea waren in 2023 gemiddeld 358 interne medewerkers werkzaam (2022: 438 medewerkers), onder wie 15 medewerkers die behoren tot de Identified Staff (2022: 21 medewerkers).

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Onze ESG-strategie draagt bij aan onze merkeloofte ‘Beleggen met Betekenis’

Vastgoed

Beleggen met betekenis doen we met oog voor mens, milieu en maatschappij, op basis van concrete doelstellingen. Investeren in duurzaam vastgoed is voor ons de manier om op de lange termijn een stabiel financieel rendement en maatschappelijke impact voor onze klanten te realiseren en risico's te minimaliseren. Een duurzaam beleggingsbeleid is een belangrijk onderdeel van ons ESG-beleid. Daarmee werken we voor onze klanten aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving.

In 2023 is voor de derde keer een uitgebreid ESG-rapport gepubliceerd waarin wordt gerapporteerd over de voortgang op de doelstellingen uit de ESG-strategie, die Syntrus Achmea in 2019 heeft gelanceerd. Dit ESG-magazine, de opvolger van de ESG update sinds 2020, is te vinden op de website van Achmea Real Estate¹.

Met de start van Achmea Real Estate is ook de ESG strategie voor het vastgoedbedrijf vernieuwd. De nieuwe ESG-strategie kent 4 pijlers:

PHYSICAL SUSTAINABILITY

we are taking action on climate change

- Vermindering van operationele CO₂-uitstoot
- Vermindering van materiaalgebonden CO₂-uitstoot
- Certificering van gebouwen
- Veerkrachtige gebouwen
- Biodiversiteit

SOCIAL IMPACT

we are creating a lasting social impact

- Social Impact Monitor
- Tevredenheid huurders
- Betaalbare woningen
- Geschikte huisvesting voor ouderen
- Huisvesting voor sleutelberoepen
- Bestrijding van eenzaamheid

SUSTAINABLE RESULTS

we are delivering sustainable results for our investors

- Beter presteren dan ESG-benchmarks
- Tevredenheid beleggers
- Risicobeheer
- Duurzame samenwerking met leveranciers
- Goed ondernemingsbestuur

RESPONSIBLE ORGANISATION

we are a responsible organisation

- Vermindering van de CO₂-uitstoot van de organisatie
- Betrokkenheid medewerkers
- Talent aantrekken en behouden
- Diversiteit, gelijkheid en inclusiviteit

De voortgang wordt gemonitord in de ESG-commissie onder leiding van de directeur Vastgoed. In 2024 zal er voor het eerst over de nieuwe strategie worden gerapporteerd in het ESG Update Report. De ESG-strategie is eveneens te vinden op de website van Achmea Real Estate¹.

¹ www.achmearealestate.nl/esg

Global Real Estate Sustainability Benchmark (Gresb)

In 2023 heeft Syntrus Achmea met zeven Nederlandse en twee Duitse fondsen en portefeuilles deelgenomen aan de internationale duurzaamheids-benchmark Gresb. De gemiddelde overall score van Syntrus Achmea steeg van 89 naar 91 punten (maximaal kunnen 100 punten worden behaald). Dit is een stuk hoger dan het gemiddelde van de gehele benchmark, dat steeg van 73 naar 75 punten. Acht van de negen fondsen en portefeuilles behaalden de hoogste rating van 5 sterren, één Duits fonds behaalde een rating van 4 sterren. Drie fondsen en portefeuilles, waaronder het Achmea Dutch Health Care Property Fund, eindigden op de eerste plaats in hun peer group.

CO₂-reductie

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de CO₂-uitstoot in Nederland in 2050 95% lager zal zijn dan in 1990. Syntrus Achmea wil daarbij aansluiten en streeft naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Voor de vastgoedportefeuilles zijn CO₂-reductieroutekaarten opgesteld die inzicht bieden in de mogelijkheden om de CO₂-uitstoot te verlagen.

De werkelijke CO₂-uitstoot wordt gemonitord in het CO₂-dashboard. In 2023 is de berekeningsmethodiek aangepast, zodat deze aansluit bij de uitgangspunten van Gresb en Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). In het najaar van 2023 is de volgende data over 2022 opgenomen in het dashboard:

CO₂-DASHBOARD (IN € X 1.000)

Sector	Portefeuille ARE (kg CO ₂ per m² 2022)	Benchmark (CCREM) (kg CO ₂ per m² 2022)	Datacoverage
Woningen	21,3	25,1	76,5%
Winkels	38,5	69,8	41,6%
Zorg	23,0	52,1	79,5%

Het dashboard laat zien dat de CO₂-uitstoot van de portefeuille van ARE voor zowel woningen, winkels als zorg lager is dan het gemiddelde uit de benchmark.

De CO₂-uitstoot in de woningportefeuille is 52% lager dan in het referentiejaar 1990.

Energielabels

Syntrus Achmea streeft ernaar dat in 2030 de gehele Nederlandse vastgoedportefeuille een energielabel A of hoger heeft. Eind 2023 had circa 74% (2022: 71%) van de door Syntrus Achmea beheerde vastgoed-portefeuilles een energielabel van A of hoger, 11% (2022: 12%) een energie-label B, 14% (2022: 15%) een energielabel C en 1% (2022: 2%) energielabel D of lager.

Verduurzaming

Verduurzamen van objecten vindt continu plaats, zowel kleinschalig als grootschalig. Dit leidt tot een lagere CO₂-uitstoot, lagere energielasten en een beter energielabel.

Woningen

Door de focus op reductie van energieverbruik door betere isolatie en ventilatie, krijgen woningen een energielabel van A (of hoger) en zijn ze

voorbereid op de energietransitie. In de woningportefeuille zijn in 2023 600 woningen verduurzaamd. Ook is gestart met een project waar ‘all-electric’ warmtepompen worden geplaatst. Daarnaast heeft circulariteit speciale aandacht gehad bij een van de verduurzamingsprojecten. Ervaringen uit dit project worden meegenomen bij toekomstige projecten.

Zorgvastgoed

In de zorgportefeuille zijn de locaties van onze huurder Dagelijks Leven in 2023 voorzien van slimme bemetering. Hierdoor kan nu het waterverbruik op afstand worden gemonitord en kan er bij eventuele lekkage snel actie worden ondernomen. Daarnaast is een start gemaakt met de uitvoering van de CO₂-routekaart, die in 2022 en 2023 is opgesteld voor ADHCPF.

Winkelvastgoed

In de winkelportefeuille zijn op vier winkelcentra meer dan 1.000 zonne-panels geplaatst. De komende jaren zal dit worden uitgebreid naar zoveel mogelijk solitaire winkelobjecten. Waar dat mogelijk is worden bij mutaties de gasmeters verwijderd. Op natuurlijke onderhoudsmomenten, bijvoorbeeld bij vervanging van dak of gevel, wordt er gezocht naar de mogelijkheden om de isolatiewaarden te verhogen. Komend jaar zal er meer aandacht zijn voor circulariteit bij onderhoud en renovatie.

Klimaatadaptatie

Verlaging van de CO₂-uitstoot van gebouwen draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Maar gebouwen kunnen nu al schade ondervinden door de gevolgen van klimaatverandering. Denk bijvoorbeeld aan hittestress, extreme neerslag, droogte of overstromingen. Syntrus Achmea participeert in de ontwikkeling van het *framework for climate adaptive buildings*. Dit is een initiatief van de Dutch Green Building Council (DGBC) om te komen tot een uniforme methodiek voor het

bepalen van klimaatrisico’s bij vastgoed in Nederland. Het framework bestaat uit drie delen:

1. Omgevingsscore
2. Gebouwscore
3. Gebieds- en gebouwmaatregelen

Deel 1 is in het najaar van 2022 opgeleverd, de methodiek om de klimateffecten voor de omgeving van een gebouw te bepalen. De omgevingsrisico’s in de vastgoedportefeuille van Syntrus Achmea zijn op basis hiervan in het najaar van 2023 beoordeeld. Deel 2 van het framework, waarbij de gebouwkenmerken worden meegenomen, is voor de zomer van 2023 opgeleverd. Syntrus Achmea heeft vier objecten bij de DGBC aangeleverd om in een pilot met de methodiek te laten toetsen. DGBC heeft de toets in het najaar door meerdere partijen laten uitvoeren. Hieruit bleek dat de methodiek op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd. DGBC zal daarom de beschrijving van de methodiek aanscherpen.

Social Impact Monitor

In 2022 lanceerde Achmea Real Estate een Social Impact Monitor. Een tool waarmee voor het eerst het maatschappelijk rendement van investeringen in vastgoed kan worden gekwantificeerd. Voor Achmea Real Estate is dit een uniek hulpmiddel om inzicht te krijgen in de sociale beleggingen die we voor onze klanten doen. Zo kunnen we, samen met onze partners, gericht sturen op het vergroten van sociale impact en daarmee op de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van wijken en steden. In 2022 heeft er voor 525 objecten een 0-meting plaatsgevonden. In de eerste maanden van 2023 is de monitor verder verfijnd en geoptimaliseerd. Daarbij is specifiek gekeken naar de praktische toepasbaarheid van de Social Impact Monitor. Dit heeft geresulteerd in een flinke verbeterslag in de opzet.

Het aantal dimensies is van vijf naar vier gegaan: omgeving, wonen, gebouw en bewoners. Binnen de dimensies hebben een aantal indicatoren een andere plek gekregen. Daarnaast zijn er extra indicatoren op het gebied van betaalbaarheid, veiligheid en gezondheid toegevoegd. Door al deze aanpassingen is de sociale impact van objecten nog beter inzichtelijk te maken. In het najaar heeft een 1-meting op basis van de verbeterde opzet van de Social Impact Monitor plaatsgevonden. Opnieuw zijn de vijf grootste woningportefeuilles aan de monitor gekoppeld (in totaal 531 objecten). Aan de hand van 1-meting kunnen nu strategieën en verbetervoorstellen op portefeuille- en objectniveau worden geformuleerd om zo de sociale impact te vergroten waar mogelijk.

SFDR en Taxonomie

De Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) is onderdeel van het Actieplan voor Duurzame Financiering van de Europese Commissie. Het richt zich op duidelijkere informatieverstrekking over de duurzaamheid van bijvoorbeeld beleggingsfondsen en mandaten.

De SFDR bestaat uit twee niveaus: Level 1 omvat principes voor transparantie over duurzaamheid. Deze verplichtingen zijn in 2021 door Achmea Real Estate geïmplementeerd. Aan Level 2 wordt sinds 1 januari 2023 voldaan. Hierin zijn de vereisten van Level 1 verder uitgewerkt. Voor de relevante fondsen en mandaten van Achmea Real Estate zijn de vereiste templates opgesteld, is de vereiste informatie op de website geplaatst en zijn de vereiste rapportages opgesteld. Ook staat de uitgebreide verklaring over de ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren op de website van Achmea Real Estate.

In de informatie die onder de SFDR is opgesteld, moet ook specifiek worden aangegeven welk deel van de fondsen en mandaten belegt in ecologisch duurzame activiteiten zoals gedefinieerd door de Taxonomie-wetgeving. Deze bevat uitgebreide criteria op basis waarvan kan worden bepaald of er wordt bijgedragen aan een van de zes milieudoelstellingen waar de Taxonomie zich op richt. Achmea Real Estate heeft nog geen commitment voor de Taxonomie afgegeven. In 2022 en 2023 heeft Syntrus Achmea geparticipeerd in een werkgroep van de Dutch Green Building Council (DGBC) die een handreiking heeft ontwikkeld over hoe de Taxonomie-richtlijnen voor vastgoed moeten worden geïnterpreteerd. Achmea Real Estate gaat mede op basis van deze handreiking de Taxonomie in 2024 bepalen.

Hypotheken

Achmea maakt duurzame oplossingen bereikbaar voor iedereen

Achmea staat voor ‘Duurzaam Samen Leven’. Daarmee laat Achmea zien dat we verantwoordelijkheid nemen voor de wereld van morgen. Achmea investeert in een inclusieve samenleving waarin gezondheid, schone energie en natuur bereikbaar zijn voor iedereen. We doen dit samen met partners en andere stakeholders.

“**Achmea maakt duurzame oplossingen bereikbaar voor iedereen. Daarmee laat Achmea zien dat ze verantwoordelijkheid neemt voor de wereld van morgen.**

ESG-strategie van Achmea Hypotheken

De visie van ODV – nu, straks en later een (financieel) onbezorgd leven leiden – is richtinggevend voor de ESG-strategie van Syntrus Achmea. Samen lossen we grote maatschappelijke vraagstukken op in de domeinen ‘onbezorgd wonen en werken’ en ‘inkomen voor nu straks en later’.

Veel aandacht voor verduurzaming

We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en stimuleren onze klanten om hun woning te verduurzamen. We willen de transitie naar klimaatneutraal bevorderen, zowel bij onze bestaande klanten als door het

bevorderen van nieuwe groene instroom. Het eerste draagt het meeste bij aan de sociale en maatschappelijke kant, maar nieuwe groene instroom is een randvoorwaarde om de doelstellingen op vergroening van onze portefeuille te realiseren.

Onze hypotheekmerken zetten in op het faciliteren van hypotheekklanten bij verduurzaming van hun woning. Dit leidt voor de bewoners tot lagere energielasten en een comfortabelere woning. Bijkomende reden is dat woningeigenaren en hypotheekverstrekker beiden profijt hebben van goede en met veilige materialen verduurzaamde woningen. Dit komt immers ten goede aan de waarde van de woningen, het wooncomfort, de verhandelbaarheid, maar ook de kwaliteit en risicobeheersing van de Nederlandse woningportefeuille.

Ook in 2023 hebben we acties ondernomen om klanten te helpen met verduurzaming én hebben we gekeken hoe we klanten nog verder kunnen ondersteunen in financieel moeilijke tijden. Een aantal voorbeelden:

- We bieden bestaande en nieuwe hypotheekklanten de mogelijkheid om tegen aantrekkelijke voorwaarden tot € 25.000 te lenen voor verduurzaming van de woning. De klant ontvangt een extra rentekorting op dit groene leningdeel.
- Om deze verduurzamings- en besparingsmaatregelen inzichtelijk te maken, kunnen klanten gebruikmaken van de online duurzaamheidsscan van Centraal Beheer². De scan biedt onder andere inzicht in wat het voor de maandelijkse kosten betekent als je een verduurzamingsoplossing met een lening betaalt.
- Aan het renteaanbod is een ‘groene pagina’ toegevoegd waarin we de

- klant de voordelen van verduurzaming uitleggen en de mogelijkheid om dit zelf te organiseren via ons platform Duurzaam Woongemak. De mogelijkheden die dit platform biedt, hebben we dit jaar verder uitgebreid met een hybride warmtepomp en de thuisbatterij.
- Om de financiering van nieuwbouwwoningen te vergemakkelijken hebben we in 2023 de maximale offerteduur voor de Centraal Beheer Leef Hypotheek voor deze energiezuinige woningen verlengd tot 12 maanden.
 - Via onze adviesacademie bieden we trainingen aan voor hypotheekadviseurs over het onderwerp duurzaamheid en hoe ze dat het beste kunnen aansnijden in het adviesgesprek.
 - We hebben diverse klantgroepen geactiveerd en gewezen op de mogelijkheden om hun huis te verduurzamen. Zo kunnen Attens-klanten gebruikmaken van de Klimaatwinkel om hun woning te verduurzamen met een waardecheque van € 500.
 - Bij hun renteverlening ontvangen klanten een folder met meer informatie over de mogelijkheden van verduurzaming van hun woning en de voordelen daarvan.

En zeker ook aandacht voor de sociale kant

Wij zetten ons in voor duurzaam woningbehoud van onze klanten. Ook in (financieel) moeilijke tijden staan we onze klanten bij. We hebben ons tot doel gesteld dat 80% van de interventies van de afdeling Bijzonder Beheer leidt tot woningbehoud voor de klant. In 2023 is dat in 81% van de gevallen gelukt.

² www.centraalbeheer.nl/duurzaam-woongemak

Ook in 2023 hebben we voorbereidingen getroffen om klanten nog verder te ondersteunen in financieel moeilijke tijden. Relevante voorbeelden hiervan zijn:

- Klanten van alle hypotheekmerken kunnen sinds 2023 de Hypotheek-check doen in de gepersonaliseerde Mijn Omgeving. Dat betekent dat een klant makkelijk en snel inzicht krijgt in de betaalbaarheid van zijn aflossingsvrije hypotheek. Dat kan toekomstige problemen voorkomen door tijdig maatregelen te nemen. En daar helpen zowel de adviseur als wijzelf de klant graag bij.
- Onder andere door inflatie kan een deel van onze klanten het financieel lastig krijgen. Nederlanders zijn zeer trouwe betalers waar het hun hypotheek betreft. Als klanten hun hypotheek niet meer betalen, is er echt iets aan de hand en zijn we soms al te laat om de klant echt te helpen. Daarom roepen we klanten actief op zich bij ons te melden als er sprake is van financiële problemen. Hoe eerder een klant zich meldt, hoe beter we hem kunnen helpen. Wij bieden een heel pakket aan maatwerkoplossingen. Denk aan betaalpauses, de inzet van budget- en jobcoaches en het herstructureren van de hypotheek voor het aflossen van andere leningen. We denken graag mee met de klant om samen tot een oplossing te komen.



Governance en risicomanagement

Governance

Corporate Governance Code

Beursgenoteerde ondernemingen rapporteren jaarlijks of zij voldoen aan de eisen van de Nederlandse Corporate Governance Code op basis van ‘comply or explain’. Hoewel Achmea en zijn dochtervennootschappen niet beurs-genoteerd zijn, volgt Achmea deze regels vrijwillig. De meeste principes zijn opgenomen in zijn governance-structuur. Waar aan de orde, volgt Achmea grotendeels de principes en best practices van de Code. Voor verdere details over de Corporate Governance en de naleving van de Corporate Governance Code verwijzen we naar het Achmea Jaarverslag³.

De statutaire Directie

Per 31 december 2023 telt de statutaire Directie drie leden en bestaat uit Mascha Hendrickx (waarnemend Directievoorzitter per 1 oktober 2022 en directeur Financiën), Hikmet Sevdican (waarnemend directeur Hypotheken per 11 december 2023) en Boris van der Gijp (directeur Vastgoed). Bruno Oudega heeft per 1 december 2023 Syntrus Achmea verlaten.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen telt vier leden en is samengesteld op basis van een evenwichtige diversiteit in professionele achtergronden en competenties. De Raad bestaat uit Hans Snijders (voorzitter), Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis. In het verslag van de Raad van Commissarissen van dit verslag worden de samenstelling en commissies van de Raad van Commissarissen beschreven.

Audit & Risk Commissie

De primaire taak van het audit & risk commissie is het toezicht houden op de financiële verslaggeving, de interne controle en het risicobeheer, inclusief de rapportage over deze onderwerpen. De audit & risk-commissie heeft in 2023 6 keer vergaderd, waarbij naast wisselende onderwerpen een aantal vaste onderwerpen op de agenda staat. Periodiek heeft de audit & risk-commissie overleg met onder andere de externe accountant. Op pagina 49 wordt de audit & risk-commissie verder toegelicht.

Klantenraad

De klantenraad bestaat uit vertegenwoordigers van klanten waarvoor Syntrus Achmea zowel discretionaire als fondsbeleggingen beheert. De belangrijkste taak is het gevraagd en ongevraagd adviseren over besluiten op een aantal strategische thema’s.

De beheerder

Syntrus Achmea is beheerder van vastgoed- en hypothekenportefeuilles via fondsen of discretionaire beleggingen. De besluitvorming door de beheerder is vormgegeven door naast de Directie ook aan het senior management, op basis van hun positie en rol, gedelegeerde bevoegdheden toe te kennen.

De bewaarder

BNP Paribas is de bewaarder van de door Syntrus Achmea beheerde Alternative Investment Funds (AIF’s). De bewaarder heeft de volgende drie kernactiviteiten:

- Safekeeping
- Cash flow monitoring
- Oversight Duties inclusief Investment Compliance

Relevante organen van de beleggingsfondsen van Syntrus Achmea

Vergaderingen van participanten

De participanten zijn verenigd in de vergaderingen van participanten, die minimaal één keer per jaar worden gehouden, met inachtneming van de fondsvoorwaarden. De participanten geven goedkeuring aan wijzigingen van de fondsvoorwaarden, wijzigingen in portefeuilleplannen en benoemingen van leden van de Raad van toezicht of advisory boards. Ook keuren ze de jaarrekeningen van de beleggingsfondsen goed en verlenen ze decharge aan de beheerder en de bewaarder.

Advisory Board vastgoedfondsen

Adviesaanvragen voor acquisities/disposities, strategie en het portefeuille-plan vinden plaats in de vergaderingen van de Advisory Board van elk fonds. In de Advisory Boards hebben vertegenwoordigers van de participanten en externe leden zitting. De vergaderingen van de Advisory Boards van de vastgoedfondsen worden standaard bijgewoond door de director Investment Management.

Raad van toezicht hypothekenfondsen

De primaire taak van de Raad van toezicht is het toezicht op de bedrijfsvoering binnen de fondsen en de rapportage hierover.

De Raad van toezicht vergadert minimaal vier keer per jaar en doet in de vergadering van participanten verslag van de vervulling van zijn taken en de speerpunten die in het afgelopen jaar specifieke aandacht hebben gekregen. In 2022 zijn de Risk & Compliance onderwerpen die voorheen in het Audit Committee Fondsen werden behandeld toegevoegd aan de Raad van toezicht hypothekenfondsen.

³ www.achmea.nl/investors/publicaties

Risicomanagement

Risicoraamwerk

Syntrus Achmea heeft een raamwerk ingericht voor het beheersen van risico's om de kwaliteit van de dienstverlening aan zijn klanten te kunnen waarborgen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het COSO Enterprise Risk Management Framework. Het risicomanagement-systeem, wordt jaarlijks geëvalueerd aan de hand van interne en externe ontwikkelingen.

Enterprise risk management



Governance & Culture

1. Exercises Board Risk Oversight
2. Establishes Operating Structures
3. Defines Desired Culture
4. Demonstrates Commitment to Core Values
5. Attracts, Develops, and Retains Capable Individuals



Strategy & Objective-Setting

6. Analyzes Business Context
7. Defines Risk Appetite
8. Evaluates Alternative Strategies
9. Formulates Business Objectives



Performance

10. Identifies Risk
11. Assesses Severity of Risk
12. Prioritizes Risks
13. Implements Risk Responses
14. Develops Portfolio View



Review & Revision

15. Assesses Substantial Change
16. Reviews Risk and Performance
17. Pursues Improvement in Enterprise Risk Management



Information, Communication, & Reporting

18. Leverages Information and Technology
19. Communicates Risk Information
20. Reports on Risk, Culture, and Performance

Met de organisatie-inrichting en -cultuur wordt de toon en koers van de organisatie mogelijk gemaakt. De verantwoordelijkheden worden belegd en het toezicht ingericht waarmee het risicomanagement kan plaatsvinden. De cultuur van de organisatie heeft betrekking op de normen en waarden waarvoor Syntrus Achmea. Syntrus Achmea hanteert het ‘Three Lines of Defense’-model.

De eerste lijn is primair verantwoordelijk voor de risicobeheersing binnen de processen die tot zijn verantwoordelijkheid behoren en hiermee het op juiste, volledige en tijdige wijze verrichten van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat het management van de eerste lijn bij de dagelijkse besluitvorming en de uitvoering verantwoordelijk is voor de vaststelling of er voldoende waarborgen bestaan om binnen de kaders van de risico-bereidheid te blijven.

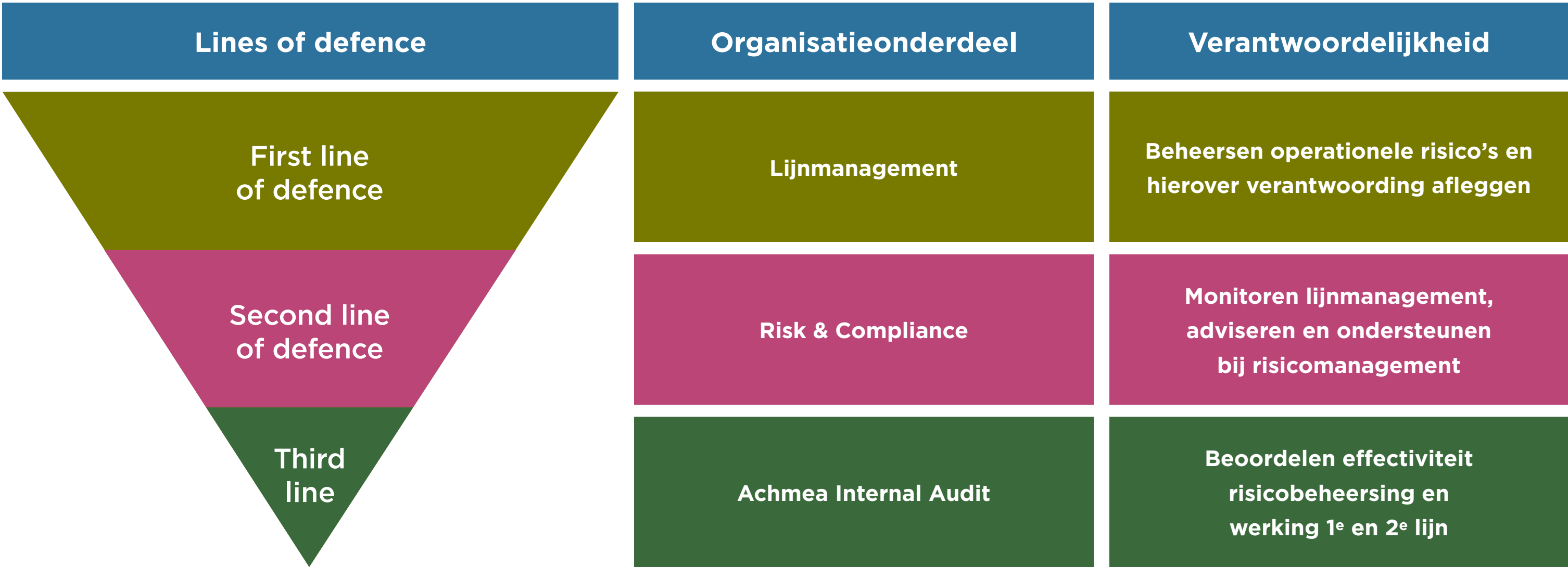
Risk & Compliance

De functies Riskmanagement en Compliance vormen de onafhankelijke tweede lijn en zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de interne beleidskaders voor de beheersing van risico’s en de continue monitoring van de naleving daarvan. De afdeling Risk Management & Compliance is centraal ingericht en heeft directe rapportagelijnen naar de Directie en de Audit & Risk commissie van Syntrus Achmea.

Achmea Internal Audit

Vanuit een onafhankelijke positie beoordeelt de derde lijn periodiek de effectiviteit van de beheersmaatregelen die door de eerste en de tweede lijn zijn getroffen. Achmea Internal Audit rapporteert aan de Directie van Syntrus Achmea, de Audit & Risk commissie van Syntrus Achmea, de Raad van bestuur van Achmea B.V. en het Audit & Risk Committee van Achmea B.V.

THREE LINES OF DEFENCE



Risicobereidheid

Risicobereidheid (‘risk appetite’) is het maximumrisico dat Syntrus Achmea bereid is te accepteren bij het uitvoeren van zijn gekozen strategie en doelstellingen. De risicobereidheid bestaat uit een aantal uitgangspunten als onderdeel van de risicostrategie en een verdieping in kwalitatieve statements met bijbehorende Key Risico-Indicatoren (KRI’s) waarmee wordt bewaakt of het risicoprofiel binnen de grenzen van de risico-bereidheid blijft. Syntrus Achmea evalueert en herijkt zijn risk appetite, in afstemming met de risk appetite van aandeelhouder Achmea B.V., minimaal jaarlijks.

Ten behoeve van de beheersing van de risico’s worden risk assessments periodiek uitgevoerd en zijn key controls ingericht op key risks die elk kwartaal worden getoetst in het control framework door het lijnmanagement. De tweede lijn monitort de beheersing en rapporteert hierover. Overall heeft Syntrus Achmea een lage risicobereidheid.

Interne cultuur

De cultuur van Syntrus Achmea is verbonden met die van Achmea. Het coöperatief gedachtengoed dat de basis is voor Duurzaam Samen Leven, is ook voor Syntrus Achmea een belangrijke leidraad bij het dagelijks handelen. Zo creëren we duurzame waarde voor onze klanten, onze medewerkers, ons bedrijf én de samenleving. De cultuur omvat onder meer de risicohouding en de wijze waarop de organisatie invulling aan deze houding geeft. We werken vanuit één Achmea, vanuit gezamenlijke Beats-waarden, zoals beschreven op pagina 20.

Door de Algemene Gedragscode Achmea weet iedere medewerker wat er in de dagelijkse werkzaamheden wordt verwacht en waarop hij of zij kan worden aangesproken. Daarin komen onder andere de volgende aspecten aan bod:

- Omgaan met elkaar
- Omgaan met bedrijfs- en informatiemiddelen
- Vertrouwd samenwerken
- Omgaan met belangenverstrengeling
- Omgaan met incidenten
- Omgaan met klachten

Medewerkers worden voorafgaand en tussentijds gescreend op integriteit (PES en IES). Hiermee wil Syntrus Achmea het risico verkleinen dat het medewerkers met een integriteitsrisico in dienst heeft.

Binnen Syntrus Achmea heeft iedere medewerker de Achmea-eed of belofte (de eed of belofte in de financiële sector) afgelegd. Voor nieuwe medewerkers worden onboarding-sessies georganiseerd waarin de medewerkers worden meegenomen in de normen en waarden van Syntrus Achmea en zijn klanten. Persoonlijke ontwikkeling wordt gestimuleerd.

Niet alleen vanuit opleiding (*‘all-you-can-learn-concept’* en afhankelijk van de functie verplichte opleidingen), maar ook vanuit programma’s zoals ‘TOP’ (Talent, Ontwikkelen, Presteren) waarin de ontwikkeling van de medewerker centraal staat en deze zelf de regie heeft. Om het besef van integriteit te vergroten, worden periodiek bewustwordingssessies

gehouden. Voor de beperking van risico’s is ondersteuning en voorbeeldgedrag door de Directie en management (*‘tone at the top’*) van groot belang. Dit wordt door de Directie en het management onderkend en het belang van integriteit wordt actief binnen de organisatie uitgedragen.



Risicobeschrijving

Syntrus Achmea verdeelt zijn risico's in drie categorieën (financiële risico's, niet-financiële risico's (inclusief strategische risico's) en risico's uit hoofde van wet- en regelgeving). In deze paragraaf worden de belangrijkste risico's beschreven en de beheersing omtrent deze risico's toegelicht. In de jaarrekening zijn deze risico's nadere toegelicht onder 'Financieel risicobeheer en financiële instrumenten'.

Financiële risico's

Rendement- en resultaatrisico

Syntrus Achmea streeft ernaar om bestendig winstgevend te zijn en een voldoende gemiddeld jaarlijks rendement op de middellange termijn (drie tot vijf jaar) te genereren. Zonder voldoende resultaat en rendement komt de continuïteit op (middel)lange termijn onder druk. Door middel van continue monitoring en periodieke rapportage daarover wordt dit risico verkleind.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Syntrus Achmea moeilijkheden zal ondervinden om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen. Het liquiditeitsrisico wordt gemonitord door het maandelijks opstellen en toetsen van een 12-maands rolling forecast liquiditeitsprognose waarbij de Icarap-liquiditeitseis van € 21,5 miljoen als absolute ondergrens wordt gehanteerd.

Krediet- en tegenpartijrisico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor Syntrus Achmea als een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en komt hoofdzakelijk voort uit de vorderingen van Syntrus Achmea op klanten en banken.

Syntrus Achmea loopt kredietrisico over de liquide middelen en ingeboekte vorderingen.

Het risico voor liquide middelen wordt verkleind doordat:

- De liquide middelen zijn gespreid over twee banken
- Enkel gebruik wordt gemaakt van zogenoemde systeembanken
- Enkel gebruik wordt gemaakt van banken met minimaal een Investment Grade Credit Rating.

Het kredietrisico op ingeboekte vorderingen wordt beheerst door te werken in opdracht van partijen die vooraf op kredietwaardigheid worden getoetst.

Marktrisico

Syntrus Achmea loopt indirect marktrisico doordat de inkomsten zijn gebaseerd op de belegde vermogens van de klanten. Daarnaast loopt Syntrus Achmea het risico dat klanten hun opdracht tot vermogensbeheer beëindigen of dat markomstandigheden het beleggen in hypotheek of vastgoed of het ontwikkelen van vastgoed negatief beïnvloeden.

Syntrus Achmea verkleint het marktrisico door continu activiteiten te ontplooien om nieuwe producten te ontwikkelen, nieuwe klanten te verwerven en de tevredenheid van bestaande klanten periodiek te toetsen.

(i) Valutarisico

Syntrus Achmea staat slechts zeer beperkt bloot aan het valutarisico. Dit beperkte risico wordt niet afgedekt. Zij loopt dit risico over debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta. De belangrijkste geldstroom waarbij dit risico zich voordoet, is de beheervergoeding van de AREA Funds North America, Europe en Asia, die worden gefactureerd in USD. De AREA Funds North America en Europe zijn in 2023 geliquideerd en Asia wordt naar verwachting in 2024 afgebouwd.

(ii) Renterisico

Syntrus Achmea loopt renterisico voor bankrekeningen die aangehouden worden bij Rabobank en ING. Dit beperkte risico wordt niet afgedekt.

Solvabiliteitsrisico en kapitaalmanagement

Het solvabiliteitsrisico betreft het risico dat het eigen vermogen van Syntrus Achmea onvoldoende is om op korte en lange termijn aan de wettelijke verplichtingen te voldoen. Syntrus Achmea is hierbij onderworpen aan prudentiële kapitaalvereisten op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft). In dat kader moet Syntrus Achmea voldoen aan de Investment Firms Regulation (IFR), de Investment Firms Directive (IFD), de Internal Capital (and Liquidity) Adequacy Risk Assessment Process (Icarap) en de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD).

De Icarap-rapportage geeft inzicht in en een beoordeling van de ontwikkeling van het risicoprofiel, solvabiliteit en liquiditeit in de planperiode, zowel onder normale als onder stressomstandigheden. Deze rapportage is jaarlijks beschikbaar voor de externe toezichthouder. Door middel van onder andere stressscenario's wordt daarbij onderzocht of het berekende kapitaal voldoende is om uitzonderlijke, maar plausibele gebeurtenissen en risico's op te vangen. Syntrus Achmea houdt rekening

met het Achmea-kapitaalbeleid (Capital Adequacy Policy) waarin staat dat onder toezicht staande ondernemingen zelfstandig verantwoordelijk zijn voor het voldoen aan de minimale kapitaalsvereisten.

Niet-financiële risico's

Strategisch risico

Strategische risico's zijn risico's die de doelstellingen van de organisatie in gevaar kunnen brengen. Door middel van de jaarlijkse Strategische Risico Analyse worden strategisch risico's inzichtelijk gemaakt. Als uit de inventarisatie blijkt dat de risico's onvoldoende worden beheerst zullen aanvullende maatregelen aan het control framework worden toegevoegd en worden geïmplementeerd.

Operationele risico

Dit betreft het risico op financiële schade door interne fraude, externe fraude, uitvoering van processen, uitbesteding, product & gedragsregels, bedrijfsonderbrekingen, schade aan fysieke bedrijfsmiddelen of personeelsbeleid en veiligheid. Voor Syntrus Achmea als beheerder vormt het operationele risico het belangrijkste risico.

Om dit risico te verkleinen streeft de organisatie er voortdurend naar de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en daarmee de kans op operationele fouten te verkleinen. Syntrus Achmea heeft daarom, in overeenstemming met het Achmea-beleid, een systeem van beheersing ingericht: periodiek uitvoeren van risk assessments, een integraal control framework, waarin voor alle thema's met betrekking tot operationele risico's key risks en key controls zijn opgenomen. Jaarlijks wordt de effectiviteit van de beheersing door de externe accountant getoetst door

middel van de ISAE 3402 Type II certificering. Daarnaast is een organisatie-breed systematisch issue- en incidentenmanagementproces ingericht.

Concentratierisico

Het risico dat een groot deel van de portefeuille is geconcentreerd in enkele producten en klanten. Om dit risico te beperken streeft Syntrus Achmea een verbreding van het aantal type producten en klanten na.

Klimaatrisico

Klimaatrisico betreft het risico dat personen, bedrijven en de samenleving lopen als gevolg van klimaatverandering en de daarmee verbonden noodzakelijke overgang naar een klimaatneutrale economie. De klimaat-risico's kunnen directe effecten hebben op ons vastgoed en onze hypotheekbeleggingen, wat leidt tot rendementrisico's.

We investeren in de wereld van morgen door middel van het minimaliseren van de impact van de gebouwde omgeving op klimaatverandering.

Op de VN-klimaattop in Glasgow (COP26, november 2021) bereikten 197 landen een akkoord waarin ze afspraken om al het mogelijke te doen om de wereldwijde temperatuurstijging te beperken tot maximaal 1,5 graad Celsius. Dat is nodig om te voorkomen dat we te maken krijgen met onbeheersbare risico's. Bijdragen aan een gezonde, veilige en toekomst-bestendige samenleving betekent ook dat we onze verantwoordelijkheid willen nemen om de wereldklimaatdoelen te realiseren. In onze eigen bedrijfsvoering streven we naar klimaatneutraliteit in 2030.

Wettelijke bepalingen

Compliance risico's

Het compliancebeleid van Syntrus Achmea beschrijft de wijze waarop het compliancerisico wordt beheerst. Aanvullend beleid en regelingen zijn beschikbaar voor specifieke compliance-onderdelen zoals het integriteits- en fraudebeleid, Customer Due Diligence-beleid, het privacybeleid, het mededingingsbeleid en de insidersregeling.

Om dit risico te verkleinen streeft Syntrus Achmea er voortdurend naar de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen en daarmee de kans op het niet compliant zijn aan wet- en regelgeving te verkleinen. Syntrus Achmea bewaakt de naleving van wet- en regelgeving door middel van een integraal control framework. Op kwartaalbasis wordt de effectiviteit hiervan door de tweede lijn gemonitord.

De commissie Wet- en Regelgeving identificeert en monitort nieuwe en gewijzigde wetgeving gedurende het jaar en stelt vast wat de impact daarvan is op de organisatie. Wanneer er sprake is van verstrekkende gevolgen voor Syntrus Achmea adviseert de commissie de Directie van Syntrus Achmea om een uitgebreid implementatieproject te starten. Riskmanagement & Compliance bewaakt de implementatie van wet- en regelgeving.

In de Algemene Gedragscode Achmea (AGA) zijn de kernwaarden, kernkwaliteiten en gedragsregels van Achmea opgenomen. Het integriteit- en fraudebeleid beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de integriteitsrisico's in de bedrijfsvoering.

Mifid II

Mifid II, de herziene Markets in Financial Instruments Directive, is specifiek gericht op het reguleren van markten in financiële instrumenten als participaties in collectieve beleggingsfondsen en daaraan gerelateerde dienstverlening. Syntrus Achmea heeft een AIFMD-vergunning op basis waarvan vastgoed voor beleggingsinstellingen mag worden beheerd, waaronder begrepen fund-of-funds-structuren en fondsen die beleggen in hypotheke. Daarnaast heeft Syntrus Achmea een vergunning op basis van de Wft en heeft toestemming tot het verlenen van de beleggingsdiensten vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers. Daartoe voldoet Syntrus Achmea aan een aantal eisen van Mifid II die vooral zijn gericht op beleggersbescherming.

Systematische Integriteitsrisicoanalyse (Sira)

Op grond van artikel 10 Besluit prudentiële regels Wft, dienen onder andere verzekeraars en pensioenfondsen zorg te dragen voor een Systematische Integriteitsrisicoanalyse (Sira). Syntrus Achmea voert deze analyse jaarlijks uit. Als hieruit blijkt dat restrisico's onvoldoende worden verkleind, worden aanvullende beheersmaatregelen genomen. Daarnaast sluit de Sira aan op het control framework, waarbij zo nodig key risks en key controls worden aangescherpt.

Overig

Customer Due Diligence

Het is voor Syntrus Achmea als vermogensbeheerder belangrijk om een goed inzicht te hebben in de relaties waarmee zaken wordt gedaan en daarmee invulling te geven aan een breder maatschappelijk belang, namelijk witwassen en financiering van terrorisme voorkomen.

Door intern geconstateerde tekortkomingen is in 2020 het programma voor Customer Due Diligence (CDD) gestart om te borgen dat Syntrus Achmea compliant is aan de CDD wet- en regelgeving. In 2021 en 2022 heeft het programma geresulteerd in onder andere een herijkt CDD-beleid en de inrichting van de CDD-applicatie waarmee de CDD-activiteiten worden uitgevoerd en gedocumenteerd. In 2023 is het programma verder voortgezet gericht op een (verdere) aantoonbare beheersing van de CDD-risico's. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld waarin eveneens de verbeteracties zijn opgenomen naar aanleiding van de auditrapportage van Internal Audit. In 2023 zijn conform dit plan van aanpak in de aantoonbare beheersing de verbeteringen doorgevoerd.

Om CDD-risico's te beheersen, is het noodzakelijk om de relatie te blijven volgen zolang de relatie of samenwerking voortduurt. In dat kader worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Uitvoeren van een relatieonderzoek voor aanvang van de dienstverlening
- Uitvoeren van transactiemonitoring op (inkomende) betalingen
- Uitvoeren van een PEP- en sanctielijstscreening bij het aangaan van een nieuwe relatie en bij uitgaande betalingen
- Uitvoeren van periodieke PEP- en sanctielijstscreening van de bestaande relaties
- Uitvoeren van een periodieke en 'Event Driven' reviews van de bestaande relaties

Het compliant zijn wordt door Syntrus Achmea getoetst aan de hand van het CDD Control Framework. In dit Framework zijn binnen het thema 'Ken uw Cliënt' key controls gedefinieerd op basis waarvan wordt getoetst of Syntrus Achmea haar interne beheersing voor het voldoen aan de CDD wet- en regelgeving op orde heeft.

In 2022 is de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een onderzoek gestart bij Syntrus Achmea in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) met het doel inzicht te krijgen in de melding van ongebruikelijke transacties door Syntrus Achmea bij de Financial Intelligence Unit (FIU) in 2018 tot en met 2022. Daarnaast is de AFM halverwege augustus 2023 een onderzoek gestart naar de naleving van de Wwft en Sanctiewet door Syntrus Achmea. De informatieverzoeken vanuit de AFM zijn door Syntrus Achmea tijdig beantwoord. De AFM kan een handhavingsmaatregel opleggen. Beide onderzoeken zijn nog niet afgerond.

Privacy

Binnen Syntrus Achmea worden dagelijks persoonsgegevens verwerkt. Hierbij kan worden gedacht aan het sluiten van hypotheke, het voeren van een vastgoedverhuuradministratie, het verzenden van mailings aan (potentiële) klanten en het uitbrengen van offertes. Om de privacy van al deze betrokkenen te beschermen gebeurt de verwerking van persoonsgegevens zorgvuldig volgens de wet- en regelgeving op het gebied van de bescherming van persoonsgegevens. Ter verbetering van de aantoonbare beheersing is in 2021 het privacyproject gestart.

Het compliant zijn wordt door Syntrus Achmea getoetst aan de hand van het Privacy Control Framework en de daarin gedefinieerde key controls. In 2022 en 2023 zijn in de aantoonbare beheersing verbeteringen doorgevoerd. De nog aanwezige aandachtspunten worden in 2024 opgevolgd.

ISAE 3402

Jaarlijks wordt door 1e lijn Risk Management & Compliance beoordeeld of de ISAE-controlematrix nog voldoende aansluit op de activiteiten van Syntrus Achmea en de wensen van klanten. Over 2023 zijn door de onafhankelijke externe accountant assurancerapporten bij de ISAE 3402-Type II-rapporten afgegeven, waarin de opzet, bestaan en effectieve werking van de beheersmaatregelen voor de processen die aan Syntrus Achmea zijn uitbesteed, zijn getoetst.

Huurverhogingsbeding

Op dit moment loopt er een vastgoedsector-breed onderzoek naar de juridische houdbaarheid van huurverhogingsbedingen in geliberaliseerde huurcontracten, die vermogensbeheerders toepassen. Recente vonnissen laten zien dat kantonrechters de onderzochte bedingen in strijd vinden met de Europese Richtlijn over oneerlijke bedingen in consumenten-overeenkomsten uit 1993. Het onderzoek is nog niet afgerond. De Hoge Raad zal hier op termijn meer duidelijkheid over gaan geven. We blijven de ontwikkelingen nauwgezet volgen.



BESTUURSVERSLAG

VOORUITZICHTEN

Vooruitzichten 2024

Inleiding

Syntrus Achmea is binnen Nederland met een breed palet aan producten een vooraanstaand vermogensbeheerder in vastgoed en hypotheke. De Directie wil in 2024 haar positie in vastgoed- en hypotheekbeleggingen verder uitbouwen. Passend bij de strategie van Achmea ‘de Kracht van Samen’ en in lijn met de purpose ‘Duurzaam Samen Leven’, heeft Achmea gekeken naar mogelijkheden om de commerciële slagkracht van de verschillende bedrijfsonderdelen te verzilveren. Om die reden is onder de naam IODV gewerkt aan de herijking van de ODV-strategie. Het huidige bedrijf Syntrus Achmea zal naar verwachting in 2024 operationeel worden gesplitst waardoor het vastgoedbedrijf als zelfstandig bedrijfsonderdeel verder gaat onder de naam Achmea Real Estate en het hypotheekbedrijf samen met Achmea Bank en Centraal Beheer Financiële Diensten het cluster Hypotheken en Financiële Diensten zal vormen. Zo moeten onder andere de executiekracht, commerciële slagkracht, synergie en samenwerking binnen de ODV-keten worden vergroot en versneld, waardoor zowel voor het hypotheekbedrijf als voor het vastgoedbedrijf een sterkere groei wordt verwacht dan in de huidige structuur kan worden gerealiseerd.

Algemene ontwikkelingen

De macro-economische vooruitzichten tonen een gemengd beeld. De economische groei in Nederland blijft in 2024 naar verwachting beperkt

tot 0,3% en in 2025 1%. Wel daalt de inflatie als gevolg van de serie renteverhogingen van de Europese Centrale Bank. De loonstijging over 2024 ligt boven de inflatie, onder andere door de tekorten aan personeel in veel sectoren, die mede een gevolg zijn van de vergrijzing. Daarmee blijft de koopkracht vooralsnog op peil. Huishoudens blijven geld uitgeven. Door het structurele tekort aan woningen gaan ook de prijzen op de huizenmarkt weer omhoog.

De Nederlandse economie is van oudsher sterk afhankelijk van de ontwikkelingen in het buitenland. De renteverhogingen die internationaal over een breed front zijn doorgevoerd, remmen wereldwijd de economische groei. De verwachting is dat de wereldhandel de komende jaren nauwelijks zal groeien. De oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten en toenemende handelsbarrières zetten de handel verder onder druk. Dat betekent dat de Nederlandse export ook beperkt zal groeien, wat ten koste gaat van de welvaart. Daarnaast kan de onzekerheid over internationale conflicten ook van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het vastgoed, evenals de onzekerheid over de Amerikaanse en Europese verkiezingsuitslagen.

De klant centraal in bedrijfsvoering

De klant staat centraal en is in verschillende gremia vertegenwoordigd: de Raad van toezicht, de klantenraad, de Advisory Boards en via de communicatie in de een-op-een-klantrelaties. Om de wensen van onze klanten nog beter te vertalen in de samenstelling en de performance van de portefeuilles is het werken in multidisciplinaire klantteams een

voorwaarde om toegevoegde waarde te bieden. De verbeteringen in rendement, zowel maatschappelijk als financieel, dragen bij aan de verdere versterking van de relaties met onze klanten en leiden tot een toename van de klanttevredenheid. Het klanttevredenheidsonderzoek 2023 heeft laten zien dat we met een rapportcijfer van 7,8 (2022: 8,0) een goede basis hebben, maar ook dat er ruimte is voor verbetering in de komende jaren.

ESG

Beleggingen worden tegenwoordig altijd aan ESG-criteria getoetst, waarbij naast financieel rendement ook een maatschappelijke impact wordt behaald. Waar tot voor kort de focus vooral op energiebesparing lag, krijgen thema’s als social impact, klimaatadaptatie en circulariteit inmiddels steeds meer aandacht.

Het inzichtelijk maken van de impact van vastgoedinvesteringen en investeringen in hypotheke wordt de komende jaren nóg belangrijker. Door de veranderende wet- en regelgeving zullen institutionele beleggers eenduidiger over ESG moeten rapporteren en de transparantie verbeteren. Met deze veranderingen en aanvullende rapportage-eisen stimuleert de Europese Unie beleggers hun beleggingsportefeuilles sneller te verduurzamen. Dit loopt vooruit op een verwachte aanscherping van de verschillende duurzaamheidsnormen van de Energy Performance Building Directive (EPBD), die breed voor alle assetsclasses zullen gaan gelden.

Hypotheken

De ingezette daling van de huizenprijzen in 2022 heeft zich in de eerste helft van 2023 doorgezet waarna een afvlakking van de prijsdaling eind 2023 zichtbaar is. Of een stijging zichtbaar wordt in 2024 is moeilijk te voorspellen, maar de factoren die de huizenprijzen beïnvloeden ontwikkelen zich op dit moment positief.

Zo lijkt de stijging van de hypotheekrente grotendeels achter ons te liggen. Daarnaast geeft de krappe arbeidsmarkt huishoudens inkomenszekerheid en het vertrouwen om een woning te kopen. Ook de stevige loonstijging geeft consumenten vertrouwen en zorgt tegelijkertijd voor meer ruimte in de hypotheekschuld. Ten slotte is er aanhoudende schaarste op de woningmarkt. In de laatste prognose vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken loopt het woningtekort in 2027 op tot bijna 400.000 woningen (4,7% van de bestaande voorraad). De combinatie van afvlakkende groei in hypotheekrente, zekerdere en ruimere financiële mogelijkheden van huishoudens en het oplopende woningtekort kan zich vertalen in prijsstijgingen op de woningmarkt.

De omzet op de hypotheekmarkt is in 2023 € 81 miljard. Voor 2024 verwachten we een stijging tot € 100 miljard. Dit is alsnog een flinke daling tegenover de € 163 miljard in 2021 en de € 158 miljard in 2022.

“Voor beleggers in hypotheken blijft ESG in 2024 een belangrijk thema. Ook bij consumenten zien we dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt bij de hypotheekaanvraag.

Daarnaast zal het grootste gedeelte van de verwachte nieuwe verstrekkingen bestaan uit verhogingen, tweede hypotheken en consumenten die de meeneemoptie uitoefenen.

Voor beleggers in hypotheken blijft ESG in 2024 een belangrijk thema. Ook bij consumenten zien we dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt bij de hypotheekaanvraag. Bij het hypothekenbedrijf staat groei in beheerd vermogen, efficiency, digitalisering en uitbouw van de dienstverlening rekening houdend met onze ESG-doelstellingen centraal.

Vastgoed

Woningen

Ondanks het veranderde renteklimaat en de toegenomen regulering blijven Nederlandse huurwoningen een interessante belegging voor institutionele beleggers. Door de gestegen rentes is, net als bij andere vastgoed-categorieën, het indirecte rendement gedaald. Toekomstige regelgeving, hoge bouwkosten en stijgende rentes zorgen op korte termijn voor een hogere onzekerheid in de markt. Door de dalende aandelen- en obligatiekoersen zijn veel beleggingsportefeuilles overwogen in vastgoed waardoor er minder kan worden gekocht. Gelukkig heeft Syntrus Achmea nog weinig last van uittredingsverzoeken binnen de vastgoedfondsen en kunnen we namens enkele klanten blijven investeren.

De vraag naar huurwoningen door huurders blijft sterk. De schaarste op de woningmarkt zorgt voor een structurele gebruikersvraag. Voor de komende periode verwachten we een aanhoudende hoge vraag naar beleggers-huurwoningen door huishoudens en een blijvend lage leegstand in woningportefeuilles. Huurwoningen zorgen voor een langdurig stabiel direct rendement met een zeer laag leegstandsrisico, zeker in de relatief

“Daarnaast maken beleggers in huurwoningen maatschappelijk impact door zich te richten op verduurzaming en betaalbaarheid en het woningtekort te verminderen.

betaalbare huurcategorieën. Daarnaast maken beleggers in huurwoningen maatschappelijk impact door zich te richten op verduurzaming en betaalbaarheid en het woningtekort te verminderen.

De vastgoedportefeuille van Syntrus Achmea is relatief duurzaam en telt veel woningen met energielabel A. Hierdoor zijn een groot deel van de investeringen voor verduurzaming van vastgoed al uitgevoerd. Daarnaast onderzoekt Syntrus Achmea de mogelijkheden voor de introductie van een nieuw fonds voor het verduurzamen van verouderde woningen. Door een combinatie van de relatief duurzame vastgoedportefeuille van Syntrus Achmea en de demografische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende bouwproductie, zijn op de langere termijn de perspectieven voor de woningmarkt gunstig. Het beheerd vermogen zal op termijn een stijging laten zien en herstel van de aandelen- en obligatiekoersen zal leiden tot nieuwe mandaten van klanten voor Syntrus Achmea doordat de overweging van vastgoed dan niet langer aan de orde is.

Zorgvastgoed

Zorgvastgoed is interessant voor institutionele beleggers door het relatief lage risico en het aantrekkelijke rendement. Het biedt tevens kansen voor ESG-doelen in duurzaamheid en sociale structuren door de vergrijzing. De huurinkomsten zijn stabiel, met een beperkte gevoeligheid voor economische schommelingen en met een laag leegstandsrisico.

De politieke focus op langer thuis wonen en gedecentraliseerde eerstelijnszorg verzekert deze stabiliteit op de lange termijn.

Toch zijn er enkele aandachtspunten. De regulering van de woningmarkt beperkt de maximale huur en huurverhogingen voor huurwoningen, inclusief levensloopbestendige woningen. Er is echter een uitzondering voor zorgvoorzieningen, waaraan in het woningwaarderingstelsel extra punten worden toegekend. De politieke onzekerheid over deze regulering houdt waarschijnlijk op korte termijn aan. Tegelijkertijd is er politieke consensus om het woningtekort aan te pakken, met een groeiende aandacht voor huisvesting voor ouderen. Veel zorginstellingen staan de komende jaren voor financiële uitdagingen waardoor voorzichtigheid is geboden bij niet-marktconforme verhuur. Voorlopig moeten beleggers rekening houden met beperkte transactievolumes, doordat vraag en aanbod door de hoge bouwkosten en hogere rendementseisen nog niet op elkaar zijn afgestemd.

Retail

De retailsector was het afgelopen jaar de best presenterende vastgoedsector. Ook voor de toekomst is deze sector goed gepositioneerd. Dit komt doordat de waarde van retailvastgoed al eerder een correctie heeft doorgemaakt, terwijl de waarden in andere sectoren nu sterker terugvallen. Vanaf 2024 zullen consumenten meer te besteden hebben, zal de onzekerheid op de retailmarkt afnemen en zal de kapitaalmarkt naar verwachting stabiliseren. Hierdoor neemt de vraag naar retailvastgoed toe. Wel wordt de institutionele retailmarkt steeds gespecialiseerder. De polarisatie in de toch al gefragmenteerde markt zal de komende periode doorzetten, waarbij de vooruitzichten gunstig zijn voor het premiumsegment van de markt. De focus ligt hier vooral op de binnen-steden in de G4 en wijkwinkelcentra met een sterke foodcomponent.

Er zijn enkele ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden. Ten eerste staan de bedrijfsresultaten van sommige retailers onder druk als gevolg van stijgende exploitatiekosten, financieringslasten, belasting-schulden en dalende detailhandelsvolumes. Deze dynamiek treft zowel grote gevestigde retailers als kleinere spelers en zorgt voor onzekerheid in de markt en treft zowel high street als wijkwinkelcentra. Ten tweede groeit de online omzet in food. Een parallel is te trekken met de eerdere ontwikkelingen in de non-foodmarkt, waarbij inmiddels een omni-channelstrategie de norm is. Dit kan op termijn invloed hebben op de vraag naar supermarkten, waar online verkoop nog volop in ontwikkeling is. Ten derde zijn veranderingen in consumentengedrag belangrijk. Doelgericht en efficiënt winkelen wordt populairder, recreatief winkelen wordt minder populair. Duurzaam ondernemen blijft belangrijk, wat mogelijk op korte termijn investeringen vraagt om gebouwen aan te passen. Wettelijke regels worden mogelijk aangescherpt. Een energielabel is al verplicht bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. De impact op de institutionele markt is echter gering. Vrijwel alle objecten zijn al voorzien van een groen energielabel binnen het Achmea Dutch Retail Property Fund. Dit is immers ook een belangrijke pijler voor institutionele beleggers.

Organisatieontwikkeling

Medewerkers maken het verschil voor onze klanten. Om voorop te blijven lopen, is een innovatief bedrijfsklimaat nodig. De uitdaging is om ondernemerschap te stimuleren zonder de ‘checks & balances’ uit het oog te verliezen. Bij de veranderingen aan de kantzijde hoort een ondernemende, innovatieve cultuur die medewerkers uitdaagt zichzelf én hun dienstverlening te verbeteren.

Ook in 2024 zullen we investeren in de cultuur, competenties (opleidingen, nieuw talent) en structuur (onder andere lean & mean en countervailing

power). Achmea kent een onbeperkt opleidingsbudget. Vakkundige medewerkers zijn één van de bouwstenen en daarom is de ontwikkeling van onze medewerkers een belangrijk thema. Het versterken van het vakmanschap en de competenties van onze medewerkers zal in de komende jaren een speerpunt zijn. Zeker met het oog op de krappe arbeidsmarkt is het van belang om een aantrekkelijker werkgever te zijn.

Financieel

De grote changeprogramma’s zijn de basis om ook voor de middellange termijn een resultaat- en rendementstoename te realiseren. Zij vormen de basis voor groei van de portefeuilles en een efficiëntere bedrijfsvoering en daarmee een verlaging van de operationele kosten.

Real ConneQt

Het programma RealConneQt is in 2023 van start gegaan. Real ConneQt behelst het toekomstbestendig maken van de vastgoedactiviteiten door effectieve en efficiënte processen. Het programma faciliteert daarnaast de strategische (groei)doelstellingen van het vastgoedbedrijf en het voldoen aan wet- en regelgeving. Dit maakt een vernieuwing van het data- en IT-landschap noodzakelijk.

In 2024 wordt het programma voortgezet. In dit jaar is een eerste implementatie voorzien waarbij een klein deel van de portefeuille zal worden gemigreerd naar de nieuwe systeemarchitectuur.

Operationele splitsing Syntrus Achmea

Na de gehoopte toekenning van de vergunning voor het Achmea Mortgage Funds zal in 2024 voortgaande aandacht worden besteed aan de operationele uitvoering van de operationele splitsing van Syntrus Achmea. Er ligt een gedegen programma waarin de verschillende stappen zijn gedefinieerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die in het kader van het jaarverslag 2023 van belang zijn.

In Control-verklaring

Verantwoordelijkheid

Als Directie van Syntrus Achmea zijn we verantwoordelijk voor het inrichten en onderhouden van effectieve interne risicobeheersing- en controlesystemen binnen onze organisatie. Deze systemen hebben tot doel de significante risico's te beheersen waaraan Syntrus Achmea is blootgesteld. Een dergelijk systeem kan echter geen absolute zekerheid bieden voor het realiseren van onze doelstellingen, noch kan het alle onjuistheden van materieel belang, verlies, fraude en overtreding van wetten en regels geheel voorkomen.

Toetsing

Om onze verantwoordelijkheid te kunnen dragen, hebben we gedurende het verslagjaar 2023 op systematische wijze de relevante risico's en de beheeromgeving van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. Waar nodig, hebben we aanvullende acties ondernomen. Wij hebben ons hierbij gebaseerd op het Achmea Integrated Risk Management Framework (IRMF). Voor de risico's die direct kunnen leiden tot een onjuistheid van materieel belang voor de financiële verslaggeving hebben we de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Mening

De Directie van Syntrus Achmea is van mening dat de Risk Management & Compliance-rapportages over het eerste tot en met het vierde kwartaal 2023 een getrouwe weergave geven van de belangrijke netto risico's en van effectieve werking van het interne controlesysteem van Syntrus Achmea.

Amsterdam, 22 maart 2024

Directie Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.
Mascha Hendrickx, Boris van der Gijp en Hikmet Sevdican

Raad van Commissarissen

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen (hierna: de Raad) bestaat uit Hans Snijders (voorzitter), Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis.

Taken

Vergaderingen met Directie

De Raad heeft het afgelopen jaar acht keer vergaderd in aanwezigheid van de Directie. Direct voorafgaand aan de vergadering heeft de Raad een besloten overleg. Na afloop wordt de vergadering geëvalueerd waarbij wordt teruggekeken op het proces van de vergadering, de inhoud en de dynamiek van de vergadering en de effectiviteit van de eigen inbreng.

Strategie Syntrus Achmea

De Raad heeft intensief overlegd met de Directie over strategische besluiten met substantiële impact op de toekomst van Syntrus Achmea. Het belangrijkste strategische besluit in 2023 voor Syntrus Achmea als geheel gaat over de impact van de nieuwe 1ODV-strategie (Oudedagsvoorzieningen) van Achmea voor het bedrijf Syntrus Achmea. Passend bij de strategie van Achmea ‘de Kracht van Samen’ en in lijn met de doelstelling ‘Duurzaam Samen Leven’, heeft Achmea gekeken naar mogelijkheden om onder andere de commerciële slagkracht van de verschillende bedrijfsonderdelen te vergroten.

Na besluitvorming in de Raad van bestuur van Achmea en na het afronden van het medezeggenschapstraject is eind 2022 door Achmea

besloten om het huidige bedrijf Syntrus Achmea te ontvlechten waardoor Vastgoed als zelfstandig cluster verder gaat en Hypotheken samen met Achmea Bank het nieuwe cluster Hypotheken & Financiële Diensten vormt. Naar aanleiding van deze operationele splitsing is voor een deel van het hypotheekbedrijf onder de naam Achmea Mortgage Funds medio 2023 een nieuwe AIFMD vergunning aangevraagd bij de AFM. Na toekenning van de vergunning kan de operationele splitsing geoperationaliseerd worden.

Hypotheken

De Raad heeft in de gesprekken met de Directie nauwe afstemming gehouden over de macro-economische ontwikkelingen waaronder de vraag en aanbod van producten, de loon- prijsspiraal en in het bijzonder de geopolitieke spanningen. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een sterke inflatie en als gevolg hiervan oplopende rentes en stijgende prijzen van levensonderhoud van potentiële hypotheekgevers.

De aanhoudende hoge rente heeft een drukkend effect op de assets under management (AUM). Hoewel de impact op de productie van hypotheken over geheel 2023 nog beperkt is, bleek ook afgelopen jaar dat de marktvraag naar hypotheken laag is gebleven.

Daarnaast stond in verschillende vergaderingen de voortgang van het automatiseringsproject Max-1 centraal en is in juni 2023 de migratie van de bestaande hypotheekportefeuille succesvol afgerond.

Vastgoed

Ook heeft de Raad in de gesprekken met de Directie nauwe afstemming gehouden over de gevolgen van inflatie en de rente op het vastgoedbedrijf. Door dalende aandelenkoersen zijn een aantal institutionele beleggers overwogen in illiquide beleggingen. Daarnaast wordt de acquisitie en ontwikkeling beperkt door de hoge bouwkosten. Verder is er een aanhoudende uitdaging in de realisatie en het opstarten van nieuwe bouwprojecten door de combinatie van gestegen bouwkosten, gestegen rente en de stikstofproblematiek.

In verschillende vergaderingen is met de Directie gesproken over Real ConneQt, het meerjarenprogramma voor de verdere digitalisering en optimalisering van het vastgoedbedrijf. Het toekomstbestendig maken van de vastgoedactiviteiten door effectieve en efficiënte processen, het faciliteren van de strategische (groei)doelstellingen vergen een noodzakelijke vernieuwing van de huidige IT systemen van het vastgoedbedrijf van Syntrus Achmea met het programma Real ConneQt. Syntrus Achmea is in 2023 gestart met de uitvoering van dit programma. Een belangrijke stap om te komen tot een onderscheidende organisatie met data gedreven dienstverlening.

De Raad heeft ook gesproken met de Directie over mogelijke impact van de uitspraken van de kantonrechter Amsterdam en Rotterdam bij concurrenten over het nietig verklaren van het huurverhogingsbeding. De Directie en de Raad volgen de ontwikkelingen nauwgezet.

CDD en Privacy

De Raad heeft het project CDD ook in 2023 nauwgezet gevolgd. In 2023 heeft CDD verscherpte aandacht van de Raad gehad. De Raad heeft hiervoor extra vergaderingen met de Directie gehouden, waarin de voortgang van de verbeteracties conform het plan van aanpak voor Hypotheken en Vastgoed is besproken met de Directie. Ook het onderwerp Privacy heeft wederom extra aandacht vanuit de Raad gehad.

Strategie

De Raad heeft de voortgang op de strategie gemonitord. Naast de eerdergenoemde thema’s was de performance van de fondsen voor zowel vastgoed als hypotheken een belangrijk thema in de vergaderingen. De grotere IT-projecten, Max-1 en Real ConneQt, hebben een prominente plaats gehad in de vergaderingen. Zoals eerder toegelicht is het voorgenomen besluit om Syntrus Achmea te splitsen het belangrijkste strategische thema in 2023 geweest.

Interactie met de aandeelhouder

Daphne de Kluis bekleedt naast haar functie als commissaris voor Syntrus Achmea gelijktijdig de functie van referent vanuit de Raad van bestuur van Achmea. Daarbij geeft ze zorgvuldig invulling aan deze dubbelrol. De afstemming van de Raad met Achmea verloopt grotendeels via de rvb-referent. De korte lijnen dragen bij aan een constructieve en vruchtbare samenwerking van de Raad met de aandeelhouder.

Klantenraad

Het lid van de Raad dat op voordracht van de klantenraad is benoemd, Fieke van der Lecq, is ten minste één keer per jaar aanwezig bij een vergadering van de klantenraad.

Overleg externe accountant

In 2023 heeft de voltallige Raad eenmaal overlegd in aanwezigheid van de externe accountant. In deze vergadering zijn de jaarrekening van de vennootschap, de controleverklaring van de onafhankelijke accountant en het accountantsverslag voor Syntrus Achmea besproken. Daarnaast is de externe accountant periodiek aanwezig geweest bij vergaderingen van de Audit & Risk-commissie en vindt er jaarlijks een gesprek plaats met alleen de commissieleden. De Raad kijkt terug op een goede samenwerking.

Commissies

De Raad kent vier vaste commissies: de Nominatie en Remuneratie-commissie (NRC), de Audit & Risk-commissie (ARC), de Vastgoed-commissie (VGC) en een Hypotheken-commissie (HC).

De Nominatie en Remuneratie-commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Snijders (lid). In het verslagjaar is de commissie drie keer bijeengeweeest in het bijzijn van de Directievoorzitter. In deze vergaderingen is onder meer gesproken over beloningsbeleid, strategische personeelsplanning en de invulling van de vacature van waarnemend directeur Hypotheken.

De Audit & Risk-commissie bestaat uit Fieke van der Lecq (voorzitter) en Daphne de Kluis (lid). In het verslagjaar heeft de commissie zes keer vergaderd, in het bijzijn van de waarnemend Directievoorzitter en directeur Financiën Mascha Hendrickx, de manager Risk & Compliance, de Compliance Officer en een vertegenwoordiging van Internal Audit van Achmea. Ook was de externe accountant periodiek aanwezig. In de commissievergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken: financiële kwartaalrapportages, kwartaalrapportages

Risk & Compliance, CDD, Icarap, dividendvoorstellen, rolling forecasts, privacy en auditrapportages.

De Vastgoed-commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Snijders (lid). In het verslagjaar is de commissie twee keer bijeengeweeest in het bijzijn van de directeur Vastgoed. In deze vergaderingen vindt een verdieping plaats op vastgoedthema’s, als marktontwikkelingen, portefeuilleplannen, buitenlandse beleggers, grote changeprojecten zoals Real ConneQt en de impact van de operationele splitsing van Syntrus Achmea op het vastgoedbedrijf.



De Hypotheek-commissie bestaat uit Hein Brand (voorzitter) en Hans Snijders (lid). In het verslagjaar heeft de commissie een keer een vergadering gehouden in het bijzijn van de directeur Hypotheken. In deze vergadering vond een verdieping plaats op hypotheekthema's als markt-ontwikkelingen, het veranderprogramma hypotheken, grote verander-projecten zoals Max-1 en de impact van de operationele splitsing van Syntrus Achmea op het hypothekenbedrijf.

Functioneren

Permanente educatie

Naast inhoudelijke thema's die zijn besproken in de reguliere commissaris-vergaderingen heeft de Raad in 2023 in het bijzijn van de Directie deelgenomen aan de in-company-kennissessie over de Wwft.

Zelfevaluatie

Begin 2024 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden. Daarin is onder meer gesproken over de kwaliteit van de procedurele en relationele aspecten van het functioneren, de effectiviteit en de onderlinge samenwerking van het team. De invulling van de verschillende rollen van de Raad is geëvalueerd en de samenwerking en relatie met de Directie. Over het geheel genomen functioneert de Raad efficiënt en effectief. De Raad heeft de belangrijkste bevindingen en conclusies vervolgens gedeeld met de Directie.

Jaarrekening 2023

De Raad vraagt speciale aandacht voor onderstaande resultaten in 2023.

Op de eerste plaats is er flink geïnvesteerd in CDD en zijn de acties conform de verbeterplannen met de hoogste urgentie door de Directie opgevolgd.

De financiële resultaten zijn lager dan verwacht voor 2023. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de tegenvallende marktomstandigheden, hetgeen resulteerde in de flinke daling in de hypotheek verstrekkingmarkt en afwaarderingen van de vastgoedportefeuille. Ondanks deze marktomstandigheden heeft Syntrus Achmea haar marktaandeel in de hypotheek verstrekkingmarkt kunnen waarborgen en binnen vastgoed een netto groei in AuM kunnen realiseren. Door de lagere financiële resultaten heeft zich vooralsnog geen dividenduitkering voorgedaan.

Verder zijn in het oog springend = de mijlpalen die in het hypothekenbedrijf zijn bereikt, waarbij het project Max-1 in juni 2023 succesvol is afgerond. Deze vervolgstap in de verdere professionalisering van de hypotheekactiviteiten is een belangrijke basis voor groei en succes in het hypotheken domein. Een geweldige prestatie is dat we het platform Duurzaam Woongemak succesvol geïntroduceerd hebben waarbij we veel werk en zorgen uit handen nemen bij de verduurzamingswensen van onze klanten en we leningdelen geïntroduceerd hebben om het verduurzamen van de woningen te belonen met een rentekorting.

Daarnaast is de Raad trots op de nieuwe ESG strategie van het Vastgoed-bedrijf waarin zij op concrete wijze invulling geeft aan haar doelstellingen. Daarnaast is de Raad trots op de ruim 600 extra verduurzaamde woningen in 2023 en het behaalde resultaat van 52% CO₂ reductie sinds 1990.

In het jaar 2023 is veel geïnvesteerd in de ontwikkelingen waarvan een aantal hierboven zijn gememoreerd. Het resultaat voor belastingen is daardoor in 2023 € 9,089 miljoen. De Raad heeft, gezien de in 2023 gedane investeringen en het daarmee versterkte fundament en de nieuwe plannen voor 2024, er vertrouwen in dat zowel Vastgoed als Hypotheken in de nieuwe gescheiden vorm in 2024 het jaar zal afsluiten met een voldoende rendement.

In overeenstemming met de aanbeveling van de Audit & Risk-commissie adviseert de Raad de aandeelhouder om de jaarrekening 2023 zoals opgesteld door de Directie vast te stellen.

Woord van dank

De Raad bedankt Bruno Oudega, die op 1 december 2023 afscheid heeft genomen van Syntrus Achmea, voor zijn energie, inzet en bereikte resultaten voor het hypotheekbedrijf van Syntrus Achmea in de afgelopen vier jaren. De Raad wenst Oudega veel succes in zijn nieuwe functie. Gelijktijdig bedankt de Raad Hikmet Sevdican voor het waarnemen van de functie directeur Hypotheken sinds 11 december 2023. Verder bedankt de Raad de klanten van Syntrus Achmea voor het gestelde vertrouwen.

Tot slot bedankt de Raad de Directie, het management en alle medewerkers van Syntrus Achmea voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Amsterdam, 22 maart 2024

Raad van Commissarissen Syntrus Achmea B.V.

Hans Snijders, Hein Brand, Fieke van der Lecq en Daphne de Kluis

Samenstelling van de Raad van Commissarissen⁴

In de Raad hebben vier leden zitting.

Naam	Nationaliteit	Geslacht	Functie	Termijn	Jaar van eerste benoeming	Lopende termijn
Hans Snijders	Nederlands	Man	Voorzitter	3e	2014	2022-2024
Hein Brand	Nederlands	Man	Lid	3e	2015	2023-2025
Fieke van der Lecq*	Nederlands	Vrouw	Lid	3e	2015	2023-2025
Daphne de Kluis	Nederlands	Vrouw	Lid	1e	2021	2021-2025

* Voorgedragen door de klantenraad van Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Na zorgvuldige beoordeling van de huidige samenstelling van de Raad van Commissarissen en de benodigde competenties in de Raad tegen de achtergrond van de huidige vereisten, heeft de commissie positief geadviseerd aan de Raad van Commissarissen over herbenoeming van de heer Brand en mevrouw Van der Lecq voor een periode van 2 jaar. Daarbij is versterkt gemotiveerd dat een herbenoeming voor twee jaar na een periode van acht jaar van belang is voor de borging van de continuïteit met het oog op de voorgenomen operationele splitsing van Syntrus Achmea en de specifieke kennis- en ervaring in de Raad van Commissarissen en het Audit & Risk Committee. De heer Brand en mevrouw Van der Lecq zijn, na voordracht door de Raad van Commissarissen, door de algemene vergadering per 19 april 2023 benoemd voor een periode van twee jaar.



Hans Snijders
Voorzitter van de Raad van Commissarissen,
Lid van de Nominatie en Remuneratie-commissie en
Lid van de Vastgoed-commissie & Hypotheek-commissie

Hans Snijders (1956) heeft een brede ervaring in het leiden van ondernemingen in de financiële en zakelijke dienstverlening. Zo was hij divisievoorzitter van Syntrus Achmea en Directievoorzitter van Achmea Investment Management, lid van het Executive Committee van Ordina en lid van de Hoofddirectie van Cadans en Relan. Hans Snijders is daarnaast voorzitter van de Raad van Commissarissen van ContextLogicCollections B.V., bestuurder van de Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid, lid van de Raad van Commissarissen bij Achmea Bank N.V. en lid van de Raad van Commissarissen bij Rabobank Helmond Peel Noord.



Hein Brand
Lid van de Raad van Commissarissen,
Voorzitter van de Nominatie en Remuneratie-commissie en
Voorzitter van de Vastgoed-commissie & Hypotheek-commissie

Hein Brand (1955) heeft een brede internationale ervaring in de vastgoedsector. In zijn loopbaan bij ING heeft hij diverse functies vervuld, meest recentelijk als ceo van ING Real Estate. Hein Brand is verder lid van de Raad van Commissarissen van Wereldhave, lid van de Raad van Commissarissen van Cocon Vastgoed B.V., lid van de Raad van advies van Nieuwgeluk Beheer B.V. en lid van de Raad van advies van Scheybeeck Groep.

⁴ Het overzicht van (neven)functies heeft als peildatum 22 maart 2024.



Fieke van der Lecq

**Lid van de Raad van Commissarissen en
Voorzitter van de Audit & Risk-commissie**

Fieke van der Lecq (1966) is hoogleraar Pensioenmarkten aan de Vrije Universiteit Amsterdam en regeringscommissaris transitie pensioenen. Daarnaast is ze lid van de Raad van Commissarissen van Achmea Investment Management, lid van de Raad van Commissarissen van Arriva Nederland, lid van de Raad van toezicht van Luchtverkeersleiding Nederland, lid van de auditcommissie van Stichting Pensioenfonds ABP en voorzitter van de auditcommissie van Stichting Pensioenfonds IBM & Kyndryl Nederland. Ook is ze voorzitter van de Monuta Stichting. Ze is voorgedragen door de klantenraad van Syntrus Achmea.



Daphne de Kluis

**Lid van de Raad van Commissarissen en
Lid van de Audit & Risk-commissie**

Daphne de Kluis (1969) is in oktober 2021 benoemd tot lid van de Raad van bestuur van Achmea. Ze studeerde Arbeids- en Organisationspsychologie aan de Universiteit van Amsterdam. In 1998 trad ze in dienst bij ABN Amro. Na diverse functies binnen Commercial Clients en Corporate & Institutional Banking werd ze in 2009 Global Head of Debt Solutions en in 2013 Global Head of Financial Restructuring & Recovery. In 2017 volgde haar benoeming tot ceo Commercial Banking en werd ze lid van het Executive Committee van ABN Amro. Vanaf 31 december 2022 was Daphne De Kluis verantwoordelijk voor de divisie Pensioen & Leven, divisie Achmea Pensioenservices, Achmea Investment Management, Achmea Bank en Syntrus Achmea. Ze is sinds 12 oktober 2021 lid van de Raad van Commissarissen van Achmea Bank N.V., van de Raad van Commissarissen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en van de Raad van Commissarissen van Achmea Investment Management B.V. Ze is tevens bestuurder van Achmea Pensioen- & Levensverzekeringen N.V.

Evenredige verdeling samenstelling Raad van Commissarissen

Syntrus Achmea streeft naar een evenredige verdeling van mannen en vrouwen binnen de Raad van commissarissen. De gangbare streefwaarde is minimaal 30% man en minimaal 30% vrouw. Op dit moment bestaat de Raad van Commissarissen uit 50% man en 50% vrouw.

Geconsolideerde jaarrekening 2023



JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Investerings in software	1	398	1.806
<i>Vlottende activa</i>			
Vorderingen en overlopende activa			
Vorderingen op handelsdebiteuren	2	588	593
Nog te factureren fee	3	9.731	7.853
Vordering op groepsmaatschappijen	4	3.301	3.024
Overige vorderingen	5	2.448	143
Overlopende activa	6	0	42
		16.068	11.655
Liquide middelen	7	60.003	55.323
Totaal		76.469	68.784

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen			
<i>Groepsvermogen</i>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	8	18	18
Agio	9	20	20
Overige reserves	10	53.921	46.909
Onverdeeld resultaat voor het boekjaar	11	6.723	7.012
		60.682	53.959
Passiva			
<i>Voorzieningen</i>			
Overige voorzieningen	12	0	626
		0	626
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	13	5.221	4.736
Belastingen	14	980	1.863
Vooruit gefactureerde fee	15	2.579	4.322
Overlopende passiva	16	7.007	3.278
		15.787	14.199
Totaal		76.469	68.784

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING OVER 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2023	2022
Beheervergoeding vastgoed		41.727	42.998
Beheervergoeding hypotheke		45.962	45.523
Beheervergoeding t.b.v. groepsmaatschappijen		41.123	39.978
Ontwikkelfee		3.217	4.922
Beheervergoeding vastgoed internationaal		5.209	5.474
Acquisitie- en dispositief		54	335
Korting fee		-2.288	-2.224
Totale opbrengsten		135.004	137.006
Personeelskosten	17	-61.197	-67.751
Algemene beheerkosten	18	-66.120	-59.789
Totale kosten		-127.317	-127.540
Bedrijfsresultaat		7.687	9.466
Renteresultaat		1.402	-21
Resultaat vóór belastingen		9.089	9.445
Vennootschapsbelasting	19	-2.366	-2.433
Resultaat na belastingen		6.723	7.012

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT OVER 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2023	2022
Resultaat na belastingen		6.723	7.012
Totaalresultaat		6.723	7.012

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		7.687	9.466
Aanpassing voor:			
Afschrijvingskosten	1	1.408	9.147
		9.095	18.613
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie vorderingen		-5.715	1.732
Mutatie kortlopende schulden		2.890	1.375
		-2.825	3.107
Mutatie voorzieningen	12	-626	-274
Vennootschapsbelasting	19	-2.366	-2.433
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.278	19.013
Rentelasten		1.402	-21
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.680	18.992

	Toelichting	2023	2022
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
(des) Investerings software	1	0	0
		0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Dividenduitkering		0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		0	0
Mutatie liquide middelen		4.680	18.992
Liquide middelen per 1 januari	7	55.323	36.331
Liquide middelen per 31 december	7	60.003	55.323
Mutatie liquide middelen		4.680	18.992

MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toekomend aan aandeelhouders				
	Aandelen-kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2022	18	20	45.449	1.460	46.947
Toevoeging resultaat 2021	0	0	1.460	-1.460	0
Resultaat 2022	0	0	0	7.012	7.012
Stand per 31 december 2022	18	20	6.909	7.012	53.959
Toevoeging resultaat 2022	0	0	7.012	-7.012	0
Resultaat 2023	0	0	0	6.723	6.723
Stand per 31 december 2023	18	20	53.921	6.723	60.682

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Algemene informatie

Verslaggevende entiteit

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. (‘de vennootschap’), statutair gevestigd in Amsterdam, is opgericht op 31 december 1998 (KvK-nummer 33306313). De vennootschap stelt zich ten doel het voor rekening en risico van derden beleggen van aan haar toevertrouwde middelen in onroerend goed (direct en indirect) en hypothecaire geldleningen. Het vestigingsadres van de vennootschap is MediArena 5-8 Amsterdam-Duivendrecht.

De vennootschap maakt deel uit van de Achmea Groep, waarvan Achmea B.V. groepshoofd is. In die hoedanigheid heeft Achmea B.V. de cijfers van de vennootschap volledig opgenomen in haar geconsolideerde jaarrekening. Achmea B.V. bezit 100% van de aandelen van de vennootschap.

De vennootschap bezit 100% van de aandelen van Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. (‘SAH’) en van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. (‘SAV’). SAH bezit 100% van de aandelen van Attens Hypotheken B.V. (‘Attens’) en Achmea Hypotheken B.V. (‘AH’). De vennootschap is groepshoofd van de beide dochters en van de kleindochters en heeft de cijfers van SAH, SAV, Attens en AH volledig opgenomen in haar geconsolideerde jaarrekening.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in duizenden euro’s, tenzij anders vermeld.

Verslaggevingsperiode

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december 2023.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene waarderingsgrondslagen

Toegepaste verslaggevingsvereisten

De Directie van de vennootschap heeft de geconsolideerde jaarrekening 2023, inclusief de vergelijkende cijfers over 2022, opgesteld conform de internationale verslaggevingsstandaarden, International Financial Reporting Standards inclusief de International Accounting Standards en de Interpretaties die door de Europese Unie zijn bekrachtigd (hierna EU-IFRS) en volgens Titel 9 Boek 2 BW.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

De posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld.

Functionele valuta en presentatievaluta

De posten in de jaarrekening van de vennootschap worden verantwoord in de valuta van de primaire economische omgeving waarbinnen de entiteit actief is (de ‘functionele valuta’). Bij het vaststellen van de functionele valuta wordt rekening gehouden met de valuta waarin de voornaamste kasstromen van de entiteit plaatsvinden. Op grond hiervan is de euro als functionele valuta gehanteerd. De jaarrekening wordt verantwoord in euro's. De presentatievaluta is gelijk aan de functionele valuta van de vennootschap.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden omgerekend tegen de op transactiedatum geldende wisselkoers. In vreemde valuta luidende monetaire activa en verplichtingen worden op balansdatum naar de functionele valuta omgerekend tegen de op die datum geldende

wisselkoersen. In vreemde valuta luidende niet-monetaire activa en verplichtingen die tegen reële waarde worden gewaardeerd, worden naar de functionele valuta omgerekend tegen de wisselkoersen die golden op de data waarop de reële waarden werden bepaald. In vreemde valuta luidende niet-monetaire activa en verplichtingen die op basis van historische kosten worden gewaardeerd, worden niet opnieuw omgerekend. Valutakoersverschillen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Schattingen en onderliggende veronderstellingen

Bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening maakt de vennootschap gebruik van veronderstellingen en schattingen die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. Hierbij wordt rekening gehouden met de kans dat toekomstige transacties of gebeurtenissen zich binnen een bepaalde termijn met een bepaalde financiële consequentie voordoen. Er is geen absolute zekerheid dat feitelijke resultaten niet materieel afwijken van deze schattingen. Door complexe modellen dan wel subjectieve besluiten is de schattings-onzekerheid groter. Dit is met name van toepassing op immateriële vaste activa, voorzieningen, variabele beloning en nog te ontvangen facturen.

In 2023 heeft de vennootschap een schattingswijziging doorgevoerd met betrekking tot de omzetverantwoording van de begeleiding van ontwikkelprojecten conform IFRS 15. Hierdoor is de timing van opbrengsten- en kostenverantwoording per 1 januari 2023 gewijzigd. De impact van deze schattingswijziging op 2023 is in onderstaande tabel uiteengezet:

(BEDRAGEN € X 1.000)

	2023
Opbrengsten	-258
Kosten	125
	-133

Wijzigingen in waarderingsgrondslagen

De vennootschap heeft consequent de in hoofdstuk “Grondslagen voor financiële verslaggeving” uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving gehanteerd voor alle perioden die in deze geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen.

Overige standaarden

Met ingang van 2022 zijn de volgende wijzigingen in standaarden van toepassing. Deze wijzigingen in de standaarden en interpretaties hebben geen significant effect op de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap:

- IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening - Wijziging in informatie-verschaffing over de grondslagen voor financiële verslaggeving;
- IAS 8 - Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten - wijziging definitie van schattingen;
- IAS 12 - Winstbelastingen - wijziging in uitgestelde belasting in verband met activa en verplichtingen die voortvloeien uit één transactie.

Er zijn geen wijzigingen in standaarden die met ingang van 2023 van toepassing worden.

Grondslagen voor financiële verslaggeving

A. Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens van de vennootschap opgenomen, samen met haar dochtermaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. De dochtermaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken (integrale consolidatiemethode).

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V., Amsterdam (100%)
- Attens Hypotheken B.V., Amsterdam (100%)
- Achmea Hypotheken B.V., Amsterdam (100%)
- Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V., Amsterdam (100%)

Dochterondernemingen worden in de geconsolideerde jaarrekening betrokken vanaf de datum dat sprake is van zeggenschap, respectievelijk van invloed van betekenis, en tot de datum waarop deze eindigt.

Intragroepsposten en eventuele niet-gerealiseerde winsten of verliezen op deze transacties worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening.

B. Immateriële vaste activa

Ontwikkelingskosten die direct toerekenbaar zijn aan het ontwerpen en testen van identificeerbare en unieke softwareproducten waarover de vennootschap de zeggenschap heeft, worden verantwoord als immateriële vaste activa als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het is technisch haalbaar om de software te voltooien zodat deze beschikbaar is voor gebruik;
- Er is een mogelijkheid om de software te gebruiken of te verkopen;
- Er kan worden aangetoond dat de softwareproducten waarschijnlijk toekomstige economische voordelen zullen genereren;
- Adequate technische, financiële en andere middelen zijn beschikbaar om de softwareproducten te gebruiken;
- De kosten toerekenbaar aan de softwareproducten kunnen betrouwbaar worden vastgesteld.

Toerekenbare kosten omvatten de aangekochte software die met intern of extern personeel gebruiksklaar wordt gemaakt. Waar van toepassing wordt een inschatting gemaakt van wat er nog door leveranciers gefactureerd zal worden voor reeds verrichte werkzaamheden. Andere ontwikkelingskosten worden verwerkt in winst of verlies wanneer zij worden gemaakt.

Na eerste opname worden Immateriële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Kosten in verband met het onderhoud van software worden verantwoord als een last wanneer zij worden gemaakt. Software wordt verantwoord als activa en lineair afgeschreven over zijn gebruiksduur van maximaal vijf jaar. Bij de bepaling van de gebruiksduur is de inschatting dat de software gedurende 5 jaar gebruikt kan worden en daarna vervangen wordt door een nieuw systeem.

C. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs (inclusief rechtstreeks toerekenbare kosten) na aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Indien materiële vaste activa uit belangrijke componenten met een verschillende economische levensduur bestaan, worden deze componenten afzonderlijk opgenomen. Een winst of verlies op de afstoting van een materieel vast actief wordt verwerkt in winst of verlies.

Kosten na eerste opname worden uitsluitend geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de kosten aan de Groep zullen toekomen.

Afschrijvingen worden op lineaire basis ten laste van de winst en verliesrekening verantwoord. Geleasede activa worden, behalve indien het redelijkerwijs zeker is dat de Vennootschap de geleasede activa aan het einde van de leasetermijn in eigendom zal nemen, afgeschreven over de duur van de leaseovereenkomst of de gebruiksduur, afhankelijk van welke korter is.

De afschrijvingsmethode en de economische levensduur van onderdelen van de materiële vaste activa worden jaarlijks geëvalueerd en aangepast indien de omstandigheden of verwachtingen aanmerkelijk zijn gewijzigd. Eventuele aanpassingen worden als schattingswijzigingen verantwoord door de afschrijvingslasten voor de huidige en toekomstige periodes aan te passen.

D. Bijzondere waardeverminderingen

De boekwaarde van vaste activa wordt aan de realiseerbare waarde getoetst indien aanwijzingen bestaan voor een bijzondere waardeverandering. De realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. De bedrijfswaarde is de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen die naar verwachting voortvloeien uit het voortgezette gebruik van een actief en uit zijn vervreemding aan het eind van zijn gebruiksduur.

E. Financiële instrumenten

Verwerking en eerste waardering

Handelsvorderingen en schuldinstrumenten worden initieel verwerkt wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel verwerkt wanneer de Groep een partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument. Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significante finan-cieringscomponent) of financiële verplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de reële waarde plus, voor een instrument dat niet wordt gewaardeerd tegen Fair Value Through Profit and Loss, transactie-kosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van het instrument. Een handelsvordering zonder een significant financieringscomponent wordt initieel gewaar²deerd tegen de transactieprijs.

Classificatie en vervolgwaardering

Financiële activa

Bij de eerste verwerking wordt een financieel actief geclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs, reële waarde met

waardeveranderingen in het eigen vermogen (other comprehensive income) of reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. De Vennootschap heeft alleen financiële vaste activa geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL):

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

Beoordeling bedrijfsmodel

De Groep beoordeelt de doelstelling van het bedrijfsmodel waarbinnen een financieel actief wordt aangehouden, dit weerspiegelt de wijze waarop de Vennootschap wordt aangestuurd en tevens hoe informatie aan het management wordt gerapporteerd. De vennootschap houdt de financiële instrumenten om de contractuele kasstromen te innen.

Beoordeling of contractuele kasstromen uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn

Bij de beoordeling of de contractuele kasstromen uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn, neemt de Vennootschap de contractuele bepalingen van het instrument in overweging. Dit omvat het beoordelen of het financiële actief een contractuele termijn kent die het tijdstip of bedrag van contractuele kasstromen zodanig zou kunnen wijzigen dat het niet aan deze voorwaarde zou voldoen. Op basis van deze beoordeling kwalificeren de financiële vaste activa als contractuele kasstromen uitsluitend aangehouden voor betalingen van hoofdsom en rente.

Financiële vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

De debiteuren en de nog te factureren fee worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs waarbij gebruik gemaakt wordt van de effectieve rente-methode, minus voorzieningen voor eventuele oninbaarheid.

Op deze activa wordt de simplified approach toegepast, waardoor de vennootschap rekening houdt met life time expected credit loss. De vennootschap beoordeelt op individuele wijze per openstaande debiteurenvordering de inbaarheid, rekening houdend met kredietwaardig-heid en ouderdom van de openstaande vorderingen. De vennootschap beschouwt in het algemeen openstaande debiteurenvorderingen > 90 dagen als ‘default’. De klanten zijn intern en extern beheerde pensioen- en beleggingsfondsen met een solide liquiditeit en solvabiliteit, waarbij de vennootschap het risico op het niet-nakomen van de contractuele betalingen als zeer gering veronderstelt. Op basis van deze omstandig-heden, en het ontbreken van huidige en toekomstige ontwikkelingen die op het tegendeel wijzen, wordt het risico op niet-betaling als zeer gering ingeschat. Dit zijn de aspecten die de vennootschap in overweging neemt voor het bepalen of er sprake is van een laag kredietrisico.

De overige vorderingen en vorderingen op groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs waarbij gebruik gemaakt wordt van de effectieve rente-methode, minus voorzieningen voor eventuele oninbaarheid. Op deze activa wordt de general approach toegepast, waardoor de vennootschap rekening houdt met life time expected credit loss.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVTPL. Een financiële verplichting wordt

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

geclassificeerd als gewaardeerd tegen FVTPL als deze wordt geclassificeerd als ‘aangehouden voor handelsdoeleinden’, het een derivaat is of deze bij de eerste verwerking als zodanig wordt aangemerkt. De Vennootschap houdt geen financiële verplichtingen FVTPL. Overige financiële verplichtingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rente² methode. Rentelasten en valutakoersverschillen worden verwerkt in winst of verlies.

Gezien de veelal korte looptijd zijn de reële waarde en geamortiseerde kostprijs van deze posten over het algemeen nagenoeg gelijk aan de nominale waarde.

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen en geboekte inkoopfacturen. Belastingen zijn de bedragen aan vennootschapsbelasting en omzetbelasting die de vennootschap verwacht te betalen.

De vooruit gefactureerde fee betreft met klanten te verrekenen bedragen, als de vennootschap verwacht dat de eindafrekening, op basis van de contractuele afspraken en de onderliggende cijfers op het einde van het jaar, lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota’s.

De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen de schulden tussen niet-geconsolideerde groepsmaatschappijen ter zake van verleende diensten. De schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend.

Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

De Vennootschap neemt een financieel actief niet langer op in de balans als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;

- de Vennootschap de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactie waarbij nagenoeg alle aan het eigendom van het financieel actief verbonden risico’s en voordelen worden overgedragen; of
- de Vennootschap nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico’s en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

Indien de Vennootschap een belang behoudt of creëert in dergelijke overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen. Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Vennootschap een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op nettonbasis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële verplichtingen

De Vennootschap neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contrac²tuele verplichtingen worden kwijtgescholden of geannuleerd, of verlopen. Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde en de betaalde vergoeding (inclusief overgedragen niet-contante activa of overgenomen verplichtingen) verwerkt in winst of verlies.

F. Overlopende activa

De overlopende activa worden initieel op reële waarde gewaardeerd. De vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

G. Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen nominale waarde en bestaan uit contanten en banksaldi. Rekening-courantschulden die betaalbaar zijn op afroep worden opgenomen onder leningen in kortlopende schulden op de balans.

H. Eigen vermogen

Aandelenkapitaal

Aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen. Het aandelenkapitaal omvat de op uitgegeven aandelen gestorte, nominale bedragen.

Agio

Agio omvat de op uitgegeven aandelen gestorte bedragen, voor zover die storting de nominale waarde van de betreffende aandelen overschrijden.

Overige reserves

Overige reserves staan ter beschikking van de aandeelhouder.

Onverdeeld resultaat

Onverdeeld resultaat betreft het jaarlijkse nettoresultaat.

I. Overlopende passiva

De overlopende passiva worden initieel op reële waarde gewaardeerd. De vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Aan het einde van het boekjaar is een inschatting gemaakt van het bedrag dat betrekking heeft op het boekjaar en betaald zal worden in het volgende jaar. Daarbij is rekening gehouden met de aard van de post(en) en de reeds verrichte betalingen met betrekking tot de post(en).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

J. Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer een wettelijke of feitelijke verplichting, die op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, ontstaat als gevolg van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van economische middelen nodig zal zijn om de verplichting af te wikkelen.

Indien het tijdsbestek langer dan een jaar is, worden de voorzieningen berekend door de verwachte toekomstige kasstromen contant te maken tegen een marktconforme disconteringsvoet vóór belastingen die rekening houdt met de tijdswaarde van geld en, indien van toepassing, de specifieke risico's die aan de verplichting verbonden zijn.

K. Bepaling reële waarde

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld op de waarderingsdatum in een ordelijke transactie tussen ter zake goed geïnformeerde partijen op de primaire of, indien deze niet aanwezig is, de meest voordelige markt die voor de Groep toegankelijk is op die datum. De reële waarde van een verplichting weerspiegelt het risico op niet-nakoming.

Een aantal grondslagen en toelichtingen van de Groep vereisen de bepaling van reële waardes, voor zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen.

Wanneer deze beschikbaar is, bepaalt de vennootschap de reële waarde van een financieel instrument met behulp van de genoteerde prijs op een actieve markt voor dat instrument. Een markt wordt beschouwd als actief als transacties voor het actief of passief plaatsvinden met voldoende frequentie en volume om prijsstellingsinformatie te verstrekken op een continue basis.

Als er geen prijsnotering is op een actieve markt, bepaalt de vennootschap reële waarde door gebruik te maken van waarderingstechnieken die maximaal gebruik maken van relevante waarneembare input variabele en zo weinig mogelijk van niet-waarneembare input variabele.

L. Opbrengsten

De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit het beheren van vermogen belegd in vastgoed en hypotheeken. De vergoeding die de vennootschap hiervoor ontvangt wordt verantwoord onder beheer-vergoeding. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De omzet uit hoofde van beheer wordt conform het contract met de klant gebaseerd op het belegde vermogen en het tarief zoals vastgelegd in het contract.

Ten behoeve van de portefeuilles van klanten verricht de vennootschap de begeleiding van ontwikkelprojecten, waarvoor ontwikkelfee in rekening wordt gebracht. De begeleiding van ontwikkelprojecten bestaat uit vier prestatieverplichtingen gelijk aan de vier fasen van een project:

1) Verkennende fase, 2) Besluitvormende fase, 3) Ontwikkelfase en 4) Verantwoordingsfase. De kosten verband houdend met fase 1 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord. Opbrengsten en kosten worden aan fase 2, 3 en 4 toegerekend. De voortgang en realisatie van de prestatieverplichting wordt bepaald op basis van tijdbesteding c.q. registratie.

Tot en met 2022 werd de omzet van externe ontwikkelprojecten als gerealiseerd beschouwd vanaf het moment van start bouw en voor interne (her)ontwikkelpartijen van bestaande objecten gold dat de omzet naar rato van voortgang project werd gerealiseerd. In 2023 heeft de vennootschap een schattingswijziging doorgevoerd met betrekking tot de omzet-

verantwoording van de begeleiding van ontwikkelprojecten conform IFRS 15, die zijn beschreven bij de algemene grondslagen.

Daarnaast verwerkt en verkoopt de vennootschap bestaand vastgoed ten behoeve van de portefeuilles van klanten, waar een acquisitie respectievelijk dispositiefee voor in rekening wordt gebracht. Deze bedraagt een percentage van de aan / verkoopsom.

De per saldo nog te factureren bedragen (de zogenaamde “contractactiva” conform IFRS 15) staan op de balans als nog te factureren fee. De per saldo nog te verrekenen bedragen (de zogenaamde “contractpassiva” conform IFRS 15) staan op de balans als vooruit gefactureerde fee.

M. Personeelskosten en algemene kosten

De kosten bestaan uit personeelskosten en algemene beheerkosten. De kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

N. Belastingen naar de winst

Belastingen naar de winst bestaan uit aan de verslagperiode toerekenbare actueel verschuldigde en verrekenbare belastingen en uit de mutaties in de latente belastingverplichtingen. De winstbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen worden verwerkt.

De verschuldigde winstbelasting bestaat uit de verwachte belasting over het belastbaar inkomen in het verslagjaar, berekend aan de hand van op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven en eventuele aanpassingen van verschuldigde winstbelastingen die voortkomen uit

eerdere jaren. De aanpassingen van winstbelastingen uit voorgaande jaren worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op de regel waarin de aanpassing zich heeft voorgedaan.

O. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten uit hoofde van rente zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

1. Immateriële vaste activa	31-12-2023	31-12-2022
Investeringen in software		
Stand per 1 januari	1.806	10.953
Investeringen		
Stand per 1 januari	18.694	18.694
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	0	0
Stand per 31 december	18.694	18.694
Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Stand per 1 januari	16.888	7.741
Afschrijvingen	1.408	9.147
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	18.296	16.888
Stand per 31 december	398	1.806

De afschrijvingen zijn in 2023 lager dan in 2022. Dit houdt verband met het versneld afschrijven van de applicatie Force in 2022 (tot en met Q1 2023) dit als gevolg van de keuze tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf door de stap te zetten naar 1-Hypotheekstaat. De afschrijving in 2023 houdt vooral verband met TMS. De boekwaarde van de applicatie TMS bedraagt ultimo 2023 € 0,4 miljoen (ultimo 2022: € 0,6 miljoen).

2. Vorderingen op handelsdebiteuren	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	588	593
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Stand per 31 december	588	593

In 2024 zijn alle vorderingen op debiteuren ontvangen. Het bedraagt voor € 464 duizend te ontvangen rente.

3. Nog te factureren fee	31-12-2023	31-12-2022
Nog te factureren fee	9.731	7.853
Stand per 31 december	9.731	7.853

De nog te factureren fee bestaat uit acquisitie-, dispositie-, ontwikkel- en beheerfees. De nog te factureren ontwikkelfee is de fee die aan fase 2, 3 en 4 toegerekend wordt. De nog te factureren beheerfee is gebaseerd op de contractuele afspraken met klanten en de waarderingen van de onderliggende beleggingen ultimo boekjaar, verminderd met de gefactureerde voorschotten. De nog te facturen acquisitie- en dispositiefees betreft een percentage van de aankoop respectievelijk verkoopsom die in rekening wordt gebracht bij acquisities respectievelijk disposities ten behoeve van klanten.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

4. Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Achmea Bank N.V.	2.814	3.024
Achmea Interne Diensten N.V.	487	0
Stand per 31 december	3.301	3.024

Dit betreffen de vorderingen op Achmea groepsmaatschappijen inzake verleende diensten. Deze vorderingen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle vorderingen zijn in 2024 ontvangen.

5. Overige vorderingen	31-12-2023	31-12-2022
Overige	2.448	143
Stand per 31 december	2.448	143

De overige vorderingen betreffen voornamelijk nog door te belasten kosten aan klanten inzake Propertymanagement.

6. Overlopende activa	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitbetaalde kosten	0	42
Stand per 31 december	0	42

De vooruitbetaalde kosten betreffen facturen van derden waarvan de prestatie in het volgend boekjaar geleverd wordt. De looptijd is korter dan een jaar.

7. Liquide middelen	31-12-2023	31-12-2022
Rekening-courant Coöperatieve Rabobank U.A.	54.279	49.614
ING Bank N.V.	5.724	5.709
Stand per 31 december	60.003	55.323

De liquide middelen zijn vrij beschikbaar, echter de voorwaarden van de AIFMD-vergunning bevatten de verplichting om € 21,5 miljoen (2022: € 19,8 miljoen) in liquide middelen (of in activa die op korte termijn direct in contant geld kunnen worden omgezet) aan te houden.

8. Gestort en opgevraagd kapitaal
Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 90.800 (2022: € 90.800), bestaande uit 90.800 aandelen ad € 1,- elk. Hiervan zijn 18.160 aandelen geplaatst en volgestort (2022: 18.160 aandelen).

9. Agio
Het agio bedraagt per 31 december 2023 € 20.000 (2022 € 20.000).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

10. Overige reserves	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	46.909	45.449
Resultaat 2021		1.460
Resultaat 2022	7.012	0
Uitkering dividend	0	0
Stand per 31 december	53.921	46.909

Op voorstel van de Directie heeft de Algemene Vergadering van de vennootschap op 12 mei 2023 besloten om het resultaat van 2022 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

De vennootschap houdt een kapitaalbuffer aan ter dekking van de risico's waaraan zij blootstaat. Deze kapitaalbuffer voldoet aan de ICARAP-vereisten.

11. Onverdeeld resultaat voor het boekjaar

De Directie stelt voor aan de Algemene Vergadering om het resultaat na belastingen over 2023 ter grootte van € 6,7 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

12. Overige voorzieningen	31-12-2023	31-12-2022
Reorganisatievoorziening	0	626
Stand per 31 december	0	626

De voorziening heeft een looptijd van korter dan 1 jaar. Het verloop van de reorganisatievoorziening is als volgt:

Overige voorzieningen	2023	2022
Stand per 1 januari	626	900
Dotatie	0	0
Vrijval	-412	-274
Aanwending	-214	0
Stand per 31 december	0	626

Reorganisatievoorziening

De vennootschap heeft besloten tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf de stap te zetten naar 1-Hypotheekstraat. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: het gebruik van Quion als leverancier voor het IT-systeem, het uitvoeren van de mid-office activiteiten in eigen huis bij Syntrus Achmea en het outsourcen van de backoffice activiteiten voor alle hypotheekmerken naar Quion. Bij het outsourcen wordt het principe ‘mens volgt werk’ toegepast uit hoofde van de Wet Overgang Onderneming. De vennootschap heeft de hiervoor opgenomen voorziening van € 626 duizend in de loop van 2023 voor € 214 duizend aangewend en voor € 412 duizend vrij laten vallen. De stap naar 1-Hypotheekstraat is in 2023 afgerond.

13. Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Achmea Interne Diensten N.V.	5.221	4.587
Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	0	149
Stand per 31 december	5.221	4.736

Dit betreft schulden aan Achmea groepsmaatschappijen inzake verleende diensten. Schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle schulden zijn in 2024 betaald.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

14. Belastingen	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	-350	-198
Omzetbelasting	1.330	2.061
Stand per 31 december	980	1.863

Bovenstaande bedragen hebben betrekking op nog met Achmea B.V. te verrekenen belastingen aangezien de vennootschap voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting deel uitmaakt van de fiscale eenheid met Achmea B.V.

15. Vooruit gefactureerde fee	31-12-2023	31-12-2022
Vooruit gefactureerde omzet	2.579	4.322
Stand per 31 december	2.579	4.322

De vooruit gefactureerde omzet heeft enerzijds betrekking op ontwikkelprojecten waarbij de facturatie momenten afwijken ten opzichte van het moment van het verantwoorden van de omzet. Anderzijds betreft dit met klanten te verrekenen bedragen, omdat de vennootschap verwacht dat de eindafrekening voor enkele klanten lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota's.

16. Overlopende passiva	31-12-2023	31-12-2022
Variabele beloning	1.231	1.209
Nog te betalen personeelskosten	45	0
Nog te ontvangen overige facturen	5.731	2.069
Stand per 31 december	7.007	3.278

De variabele beloning 2023 is een inschatting die gebaseerd is op ervaringsgegevens uit het verleden en relevante informatie vanuit de vennootschap en vanuit Achmea. De nog te ontvangen facturen bestaan uit de best mogelijke kwantificering van diensten, waarvoor in het verslagjaar nog geen factuur is ontvangen. De stijging ultimo 2023 ten opzichte van ultimo 2022 wordt veroorzaakt door nog te betalen personeelskosten die voortvloeien uit de reorganisatie en kosten van propertymanagement (€4,1 mln) die vanaf 2023 deels via de administratie van Syntrus Achmea worden verwerkt.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

17. Personeelskosten	2023	2022
Lonen en salarissen	33.583	37.954
Kosten extern personeel	12.105	9.982
Pensioenlasten	7.165	9.631
Sociale lasten	2.331	2.517
Reiskosten	1.418	1.453
Ziektekostenverzekering	1.562	1.701
Vergoedingen	200	230
Opleidingen	747	695
Wervingskosten	115	62
Overige personeelskosten	1.971	3.526
	61.197	67.751
Pers.kn excl externen (pag 18 pesoneelsbeloning)	49.092	57.769

Personeelskosten

De daling in de kosten voor lonen en salarissen over 2023 ten opzichte van 2022 wordt met name veroorzaakt door een afname van het aantal fte als gevolg van verplaatsing van activiteiten binnen het Achmea concern (bijvoorbeeld door de IODV herinrichting, wat resulteert in toename van algemene beheerkosten) en diverse optimalisaties binnen Syntrus Achmea, lagere pensioenlasten als gevolg van CAO-aanpassingen en lagere reorganisatiekosten.

De ten laste van de vennootschap komende bezoldiging van de leden van de Directie is als volgt:

	2023	2022
Lonen en salarissen	721	1.071
Pensioenlasten	215	342
Stand per 31 december	936	1.413

De kosten zijn lager doordat de Directie-formatie voor een deel van 2023 lager was ten opzichte van 2022. Bovenstaande kosten zijn exclusief de variabele beloning over zowel 2022 als 2023.

Het aantal interne medewerkers uitgedrukt in fte's, gebaseerd op 34 uur, per einde boekjaar is als volgt:

(aantal fte)	2023	2022
Hypotheken	145	164
Vastgoed	112	99
Indirect/ Staf	146	162
	403	425

Alle personeelsleden van de vennootschap, inclusief de directeuren, zijn in dienst van Achmea Interne Diensten N.V., een werkmaatschappij van Achmea B.V. De personeelskosten en pensioenlasten worden kostendekkend doorbelast aan de diverse werkmaatschappijen van Achmea B.V., waaronder de vennootschap. De pensioenregeling is een CDC-regeling (uitkeringsovereenkomst).

Beloning Raad van Commissarissen

In 2023 ontvingen de leden van de Raad van Commissarissen een beloning voor hun activiteiten. De beloning van de Raad van Commissarissen in € 1.000 en excl. btw is als volgt:

	2023	2022
Totaal vaste beloning	116	116

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

18. Algemene beheerkosten	2023	2022
Project- en automatiseringskosten	6.600	7.230
Kosten hypotheekverstrekking	12.936	12.611
Kosten wet- en regelgeving	1.031	731
Doorberekende concernkosten	40.000	26.556
Advies- en informatiekosten	3.784	1.838
Public Relations	910	795
Contributies	348	288
Kantoorkosten	99	80
Vastgoedacquisitie	0	206
Afschrijvingskosten software	1.408	9.147
Overige kosten	-996	307
	66.120	59.789

Project- en automatiseringskosten

De project- en automatiseringskosten zijn in 2023 € 0,6 miljoen lager dan in 2022. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de afloop van het strategische project Max-1/1Hypotheekstraat.

Kosten hypotheekverstrekking

De kosten hypotheekverstrekking hebben betrekking op de kosten samenhangend met de uitbesteding van deze activiteiten. De kosten nemen toe als gevolg van toenemende productievolumes.

Kosten wet- en regelgeving

Kosten wet- en regelgeving betreffen de kosten gerelateerd aan CDD (Customer Due Dilligence) en AVG- projecten.

Doorberekende concernkosten

De doorberekende concernkosten Achmea Interne Diensten N.V. zijn met € 13,4 miljoen hoger in 2023 door de doorbelasting van €5,7 miljoen personeelskosten i.v.m. de 1ODV verhangning, door € 7,7 miljoen hogere allocaties voor S&T, CDV, Holdingstaven, Distributiekosten en voor het nieuwe onderdeel DIM door sleutelwijzigingen en 1KYC.

Kosten Advies en informatiekosten

De kostentoeename heeft betrekking op enerzijds gemaakte acquisitiekosten als ook advieskosten voor CDD en 1ODV.

Afschrijvingskosten software

De afschrijvingskosten in 2023 zijn sterk gedaald, te weten met € 7,7 miljoen doordat per eind februari 2023 het hypotheeksysteem Force als gevolg van het project 1Hypotheekstraat geheel (versneld) is afgeschreven.

Overige kosten

Onder overige kosten is de verrekening van acquisitiekosten met fondsen en klanten verantwoord als negatieve kosten die reeds verantwoord zijn onder de doorberekende concernkosten.

De volgende honoraria van de accountantsorganisatie EY en de overige onderdelen van EY zijn ten laste gebracht van de vennootschap:

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	105	78
Andere niet controlediensten	19	0
Andere controlediensten (met name ISAE3402)	304	269
	428	347

In 2023 is € 105 duizend (2022: € 78 duizend) voor het onderzoek van de jaarrekeningen verantwoord. Daarvan is € 23 duizend meerwerk (2022: € 29 duizend) met betrekking tot onderzoeken van ITGC's.

19. Vennootschapsbelasting

De commerciële last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

	2023	2022
Resultaat vóór belastingen	9.089	9.445
Fiscaal resultaat	9.089	9.445
Over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting lopend boekjaar	2.366	2.437
Overige aanpassingen voorgaande boekjaren	0	-4
Commerciële last vennootschapsbelasting	2.366	2.433

20. Financieel risicobeheer en financiële instrumenten

Het financieel risicobeheer van de vennootschap heeft als doel de risico's waarmee de vennootschap zich geconfronteerd ziet in kaart te brengen, te analyseren, passende beheersmaatregelen te bepalen en naleving van de beheersmaatregelen te bewaken. Het beleid en de systemen voor risicobeheer worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig aangepast aan veranderingen in de marktomstandigheden en de activiteiten van de vennootschap.

De vennootschap streeft ernaar om door middel van haar standaarden en procedures een gedisciplineerde en constructieve beheersingsomgeving te ontwikkelen waarin alle werknemers hun rol en verplichtingen begrijpen.

Bij de normale bedrijfsuitoefening is de vennootschap onderhevig aan diverse risico's. In onderstaande tabel zijn de risico-categoriën nader uitgewerkt als ook op welke mate deze gemeten worden in combinatie met de normen.

Risicosoort	Onderliggende risico's	Key Risk Indicators	Risicobereidheid
Financieel Het risico dat eigen vermogen onvoldoende is om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.	- Liquiditeitsrisico - Krediet- en tegenpartijrisico - Marktrisico - Solvabiliteitsrisico - Concentratierisico - Klimaatrisico	- Icarap ratio - Beschikbare liquiditeit in going concern voor komende 12 maanden	>115% > vereiste AIFMD kapitaal
Niet-financieel: strategisch Dit risico heeft betrekking op zaken die de doelstellingen van de organisatie kunnen bedreigen.	- Businessmodel risico - Stagnatierisico (onvoldoende veranderkracht) - Personeelsrisico - Vertrekrisico	- Rendement eigen vermogen - Interne eis voor klanttevredenheid - MBO score - Afspraken m.b.t GRESB score	>10% >6 >7 >70%
Niet-financieel: operationeel Dit betreft het risico op financiële schade als gevolg van interne fraude, externe fraude, uitvoering van processen, uitbesteding, product & gedragsregels, bedrijfs-onderbrekingen, schade aan fysieke bedrijfsmiddelen of personeelsbeleid en veiligheid.	- Frauderisico - Procesrisico - Uitbestedingsrisico - Productrisico - IT risico - Organisatierisico	- Netto financiële schade als gevolg van operationele risico's - Mate waarin 'very urgent' issues binnen gestelde termijn zijn opgelost % werkende key controls in Control Framework - Aantal BKK uitval (per kwartaal)	≤ 250k EUR - Binnen gestelde termijn opgelost c.q. teruggebracht naar 'urgent' >95% - Geen uitval
Compliance & Integriteit Het risico op wettelijke of bestuursrechtelijke sancties, materieel financiële verlies of verlies van reputatie als gevolg van nalatigheid te voldoen aan wet- en regelgeving.	Compliance- en integriteitsrisico	- Aantal materiële wet& regelgeving over-tredingen per jaar - Aantal materiële integriteits-schendingen - Mate waarin nieuwe/gewijzigde materiële wet- en regelgeving tijdig is geïmplementeerd - Percentage geslaagde medewerkers inzake verplichte e-learning	- Nul overtredingen - Nul schendingen - Tijdige implementatie >95% behaald

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de vennootschap moeilijkheden zal ondervinden om te voldoen haar financiële verplichtingen die worden afgewikkeld door het leveren van contanten of een ander financieel actief. De vennootschap hanteert als uitgangspunt om voldoende liquiditeit aan te houden om aan haar verplichtingen te voldoen wanneer deze verschuldigd zijn, zowel onder normale als onder stressomstandigheden.

Het liquiditeitsrisico wordt gemonitord door het maandelijks opstellen en toetsen van een 12- maands rolling liquiditeitsprognose.

Alle kortlopende schulden ultimo 2023 van € 16,3 miljoen (2022: € 14,2 miljoen) zijn opeisbaar binnen drie maanden na balansdatum. Vanuit de liquide middelen (ultimo 2023 € 60,0 miljoen; 2022: € 55,3 miljoen) en andere vlottende activa zijn tijdig middelen beschikbaar om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Krediet- en tegenpartij risico

Kredietrisico is het risico van financieel verlies voor de vennootschap als een klant of tegenpartij bij een financieel instrument zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en komt hoofdzakelijk voort uit de vorderingen van de vennootschap op klanten. De boekwaarde van financiële activa en contractactiva vertegenwoordigt de maximale kredietblootstelling.

De vennootschap loopt kredietrisico over de liquide middelen en ingeboekte vorderingen.

Het risico inzake liquide middelen wordt gemitigeerd doordat:

- De liquide middelen zijn gespreid over meerdere banken;
- Enkel gebruik wordt gemaakt van zogenaamde systeembanken;
- Enkel gebruik wordt gemaakt van banken met minimaal een Investment Grade Credit Rating.

De liquide middelen worden aangehouden bij Coöperatieve Rabobank U.A. (€ 54,3 miljoen) en ING Bank N.V. (€ 5,7 miljoen) Voor 2022 zijn de bedragen € 49,6 miljoen respectievelijk € 5,7 miljoen. De creditratings voor beiden zijn Aa3 (Moody's).

Het kredietrisico op ingeboekte vorderingen wordt beheerst door te werken in opdracht van partijen die vooraf op kredietwaardigheid worden getoetst. Ten aanzien van de debiteuren en nog te factureren fee geldt dat er gewerkt wordt voor verschillende opdrachtgevers. Daarnaast wordt periodiek op basis van voorschotten gefactureerd. De facturatiefrequentie is vastgelegd in het contract met de opdrachtgever. Een voorziening voor de expected life time credit loss aangaande debiteuren wordt bepaald op basis van de simplified approach op basis van een provision matrix. Bij het bepalen van de Expected Credit loss wordt rekening gehouden met afboekingen in het verleden van de verschillende openstaande debiteurenposities gecategoriseerd in dagen.

De berekening van de bijzondere waardeverminderingen van de vorderingen op handelsdebiteuren en op nog te factureren fee ultimo boekjaar is als volgt:

Stand per 31 december 2023	t/m 30 dagen	31-60 dagen	61-120 dagen	>120 dagen	Totaal
Verwacht verliespercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Vorderingen op handelsdebiteuren	588	-	-	-	588
Nog te factureren fee	8.768	-	-	-	8.768
Bijzondere waardevermindering	0	0	0	0	0

Stand per 31 december 2022	t/m 30 dagen	31-60 dagen	61-120 dagen	>120 dagen	Totaal
Verwacht verliespercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Vorderingen op handelsdebiteuren	593	-	-	-	593
Nog te factureren fee	7.853	-	-	-	7.853
Bijzondere waardevermindering	0	0	0	0	0

In het verleden zijn er geen materiële afboekingen geweest. De klanten zijn intern en extern beheerde pensioen- en beleggingsfondsen met een solide liquiditeit en solvabiliteit. Op basis van deze omstandigheden, en het ontbreken van huidige en toekomstige ontwikkelingen die op het tegendeel wijzen, wordt het risico op niet-betaling als zeer gering ingeschat. Op basis van analyse van de uitstaande debiteuren langer dan 30 dagen is er geen indicatie voor

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

om de openstaande posten te voorzien. De life time expected credit loss wordt als zo gering verondersteld dat deze niet materieel is. Gezien de aard van de business van de klanten, is er geen indicatie dat het risicoprofiel van de debiteuren in de toekomst wijzigt.

Marktrisico

De vennootschap loopt indirect marktrisico omdat de inkomsten zijn gebaseerd op de belegde vermogens van de opdrachtgevers. Daarnaast loopt de vennootschap het risico dat opdrachtgevers hun opdracht tot vermogensbeheer beëindigen of dat markomstandigheden het ontwikkelen van vastgoed negatief beïnvloeden.

De vennootschap heeft een gevoeligheidsanalyse gemaakt op de beheervergoeding voor de vastgoed- en hypotheekbeleggingen om de invloed op het resultaat te bepalen. Hierbij is de waarde van de beleggingen (AUM) als uitgangspunt genomen, omdat over deze variabele de beheervergoeding wordt berekend. De cijfers in de kolom 0% sluiten aan op de beheervergoeding over boekjaar 2023 verantwoord in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

GEVOELIGHEIDSANALYSE RESULTAAT ALS GEVOLG VAN MUTATIES IN AuM (BEDRAGEN X € MILJOEN)

Mutatie AuM	15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Beheerfee vastgoed	-7,0	-4,6	-2,3	46,4	2,3	4,6	7,0
Beheerfee hypotheek	-6,9	-4,6	-2,3	45,9	2,3	4,6	6,9
Totale impact	-13,9	-9,2	-4,6	92,3	4,6	9,2	13,8

Bovenstaande opstelling laat zien dat de totale beheerfee (€ 92,8 miljoen) over boekjaar 2023 (2022: € 94,0 miljoen) van Syntrus Achmea met € 4,6 miljoen daalt als de omvang van de beleggingen d.d. 31 december 2023 per 1 januari 2024 daalt met 5%. Hierbij wordt geen rekening gehouden met beheerfee groepsmaatschappijen. Bij een stijging van 5% van de omvang van de beleggingen per 1 januari 2024 stijgt de beheerfee over het boekjaar 2023 van Syntrus Achmea met circa € 4,6 miljoen.

(i) Valutarisico

De vennootschap staat slechts zeer beperkt bloot aan het valutarisico. Zij loopt dit risico over debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta. De geldstroom waarbij dit risico zich voordoet is de beheervergoeding aan de AREA Funds North America en Asia, de facturatie vindt in USD plaats. Dit risico wordt kleiner met de liquidatie van zowel het AREA Funds North America als het AREA Funds Asia.

De in 2023 gefactureerde omzet in USD bedroeg ca € 110 duizend (2022: € 118 duizend). Bij een stijging of daling van de USD met 5% neemt het resultaat toe of af met ca € 6 duizend.

(ii) Renterisico

De vennootschap betaalt een variabele rentevergoeding over de aangehouden saldi op bankrekeningen. De waardering vindt initieel plaats tegen reële waarde. Syntrus Achmea loopt renterisico ten aanzien van de bankrekeningen die aangehouden worden bij Rabobank en ING-bank. Ultimo boekjaar bedraagt het saldo op de bankrekeningen € 60,0 miljoen (2022: € 55,3 miljoen).

Bij een stijging of daling van de rentevergoeding met 100 basispunten neemt het resultaat voor belastingen toe of af met ca € 600 duizend.

Customer Due Diligence

Het is voor Syntrus Achmea als vermogensbeheerder belangrijk om een goed inzicht te hebben in de relaties waarmee zaken wordt gedaan en daarmee invulling te geven aan een breder maatschappelijk belang, namelijk witwassen en financiering van terrorisme voorkomen.

Door intern geconstateerde tekortkomingen is in 2020 het programma voor Customer Due Diligence (CDD) gestart om te borgen dat Syntrus Achmea compliant is aan de CDD wet- en regelgeving. In 2021 en 2022 heeft het programma geresulteerd in onder andere een herijkt CDD-beleid en de inrichting van de CDD-applicatie waarmee de CDD-activiteiten worden uitgevoerd en gedocumenteerd. In 2023 is het programma verder voortgezet gericht op een (verdere) aantoonbare beheersing van de CDD-risico's. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld waarin eveneens de verbeteracties zijn opgenomen naar aanleiding van de auditrapportage van Internal Audit. In 2023 zijn conform dit plan van aanpak in de aantoonbare beheersing de verbeteringen doorgevoerd.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Om CDD-risico's te beheersen, is het noodzakelijk om de relatie te blijven volgen zolang de relatie of samenwerking voortduurt. In dat kader worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Uitvoeren van een relatieonderzoek voor aanvang van de dienstverlening
- Uitvoeren van transactiemonitoring op (inkomende) betalingen
- Uitvoeren van een PEP- en sanctielijstscreening bij het aangaan van een nieuwe relatie en bij uitgaande betalingen
- Uitvoeren van periodieke PEP- en sanctielijstscreening van de bestaande relaties
- Uitvoeren van een periodieke en ‘Event Driven’ reviews van de bestaande relaties

Het compliant zijn wordt door Syntrus Achmea getoetst aan de hand van het CDD Control Framework. In dit Framework zijn binnen het thema ‘Ken uw Cliënt’ key controls gedefinieerd op basis waarvan wordt getoetst of Syntrus Achmea haar interne beheersing voor het voldoen aan de CDD wet- en regelgeving op orde heeft.

In 2022 is de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een onderzoek gestart bij Syntrus Achmea in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) met het doel inzicht te krijgen in de melding van ongebruikelijke transacties door Syntrus Achmea bij de Financial Intelligence Unit (FIU) in 2018 tot en met 2022. Daarnaast is de AFM halverwege augustus 2023 een onderzoek gestart naar de naleving van de Wwft en Sanctiewet door Syntrus Achmea. De informatieverzoeken vanuit de AFM zijn door Syntrus Achmea tijdig beantwoord. De AFM kan een handhavingsmaatregel opleggen. Beide onderzoeken zijn nog niet afgerond.

Financiële instrumenten
De financiële instrumenten zijn op basis van hun grondslagen van waardering en resultaatbepaling als volgt ingedeeld:

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs			
Vorderingen op handelsdebiteuren	2	588	593
Nog te factureren fee	3	8.768	7.853
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4	3.301	3.024
Liquide middelen	7	60.003	55.323
Activa		72.660	66.793
Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs			
Schulden aan leveranciers		-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	13	5.221	4.736
Vooruit gefactureerde fee	15	2.579	4.322
Passiva		7.800	9.058

In bovenstaande overzichten zijn de financiële instrumenten opgenomen die tegen de geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd. Met betrekking tot de financiële activa en passiva wordt verondersteld dat de geamortiseerde kostprijs de reële waarde benadert. Mutaties in financiële instrumenten worden geregistreerd op het moment waarop de transactie plaatsvindt.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voorwaardelijke activa

Voor nieuwe acquisities maakt de vennootschap doorgaans kosten voordat duidelijk is of de acquisitie uiteindelijk zal slagen en/of wie de klant wordt voor wie de kosten zijn gemaakt. Deze kosten worden in eerste instantie ten laste gebracht van het resultaat van de vennootschap. Indien een acquisitie doorgang vindt, worden de daarmee samenhangende kosten doorbelast aan de betreffende klant.

Ultimo 2023 zijn er 17 potentiële acquisities geregistreerd waarvoor € 210 duizend aan kosten zijn gemaakt (2022: 22 acquisities, € 206 duizend). Deze kosten kunnen mogelijk bij het effectueren van de acquisities worden doorbelast

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting deel uit van de fiscale eenheid met Achmea B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Offertepijplijn Attens

Attens Hypotheken B.V. is in de consolidatie van de vennootschap opgenomen. Attens Hypotheken B.V. verstrekt hypothecaire leningen en onvoorwaardelijke hypotheekoffertes aan hypotheekgevers. Hieruit ontstaat een verplichting om hypothecaire leningen te verstrekken totdat de hypotheek is gepasseerd. Attens Hypotheken B.V. heeft hierdoor een financiële verplichting tegenover de klanten. Per 31 december 2023 bedroeg de uitstaande offertepijplijn € 219 miljoen (31 december 2022: € 146 miljoen). Hiertegenover heeft Stichting Pensioenfonds Zorg & Welzijn

(PFZW) een garantie verstrekt aan Attens Hypotheken B.V. voor de uitstaande hypotheekoffertes met een maximum van € 350 miljoen (31 december 2022: € 350 miljoen).

Offertepijplijn Achmea Hypotheken

Achmea Hypotheken B.V. is in de consolidatie van de vennootschap opgenomen. Achmea Hypotheken B.V. verstrekt hypothecaire leningen en onvoorwaardelijke hypotheekoffertes aan hypotheekgevers onder het label Centraal Beheer. Hieruit ontstaat een verplichting om hypothecaire leningen te verstrekken totdat de hypotheek is gepasseerd. Achmea Hypotheken B.V. heeft hierdoor een financiële verplichting tegenover de klanten. Per 31 december 2023 bedroeg de uitstaande offertepijplijn € 541 miljoen (31 december 2022: € 607 miljoen). De funders waarvoor deze offertes zijn uitgebracht (via het Achmea Mortgages Investment Platform) hebben zich verplicht tot afname van de offertepijplijn.

Garanties jegens opdrachtgevers

Bij beëindiging van het bedrijfsonderdeel Acquisitie en Ontwikkeling zal de vennootschap vooraf in overleg treden met de opdrachtgever om te borgen dat het ontwikkelen van zijn gronden en grondposities blijvend kunnen worden uitgevoerd.

De vennootschap vrijwaart de Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds voor schade die zij lijdt in haar hoedanigheid van juridische bewaarentiteit van het Fonds, voor zover deze rechtstreeks het gevolg is van schuld in de zin van artikel 6:75 BW of als er sprake is van opzet door de vennootschap als bestuurder van de Stichting of beheerder van het Fonds.

Verbonden partijen

Identificatie van verbonden partijen

Alle juridische entiteiten die binnen de Achmea Groep vallen, worden door de vennootschap als verbonden partijen aangemerkt, aangezien Achmea B.V. direct of indirect zeggenschap uitoefent over al deze entiteiten. Tevens worden geassocieerde deelnemingen en joint ventures van (een lid van) de Achmea Groep als verbonden partijen aangemerkt. Voor een overzicht van de groepsmaatschappijen binnen de Achmea Groep en haar geassocieerde deelnemingen en joint ventures wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening van Achmea B.V. De Rabobank oefent invloed van betekenis uit op het operationele en financiële beleid van Achmea B.V. Op grond daarvan is zij aangemerkt als verbonden partij. De pensioenregeling ten bate van de medewerkers van de vennootschap en van de andere leden van de Achmea Groep is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Achmea. Op grond daarvan is zij aangemerkt als verbonden partij. Ook de huisfondsen die Syntrus Achmea beheert zijn aangemerkt als verbonden partijen:

- Achmea Dutch Health Care Property Fund,
- Achmea Dutch Residential Fund,
- Achmea Dutch Retail Property Fund,
- Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds,
- Stichting Tellius Hypothekenfonds,
- Achmea Dutch Mortgage Fund (NHG/Low LTV).

Als key managementpersoneel van de vennootschap en haar moeder-maatschappij zijn aangemerkt de bestuurders (Directieleden) en leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en van de vennootschap.

Beloning van de Directie

Voor een overzicht van de personeelsbeloningen aan de Directie van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 17 Personeelskosten.

Transacties met bestuurders van Achmea

Er hebben geen transacties met bestuurders van Achmea of leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en hun directe familieleden plaatsgevonden. Voor een toelichting op de transacties met de bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen van Achmea en hun directe familieleden, zoals bedoeld in IAS 24 paragraaf 19(f), wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening van Achmea B.V.

Transacties met groepsmaatschappijen

De vennootschap heeft als onderdeel van de Achmea Groep diverse transacties met andere groepsmaatschappijen, vooral op het gebied van interne dienstverlening (vermogensbeheer, personeel via Achmea Interne Diensten, facilitaire zaken en IT). Het volume van transacties met Achmea groepsmaatschappijen bedroeg over 2023 € 170,6 miljoen bruto (2022: € 160,9 miljoen).

Achmea Balansmanagement

Achmea Balansmanagement heeft het vermogensbeheer van Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. deels uitbesteed aan de vennootschap. De beheervergoeding die hierover in rekening is gebracht, bedroeg in 2023 € 8,5 miljoen (2022: € 10,1 miljoen).

Achmea Bank

Achmea Bank heeft het beheer van haar hypotheekportefeuille grotendeels uitbesteed aan de vennootschap. De beheervergoeding die hierover in rekening is gebracht, bedroeg in 2023 € 32,6 miljoen (2022: € 29,8 miljoen).

Achmea Interne Diensten

Achmea Interne Diensten verzorgt diensten betreffende Centrale Dienstverlening (inclusief crediteurenadministratie) en Informatie Management & Informatie Technologie. De totale omvang van deze diensten bedroeg over 2023 € 129,5 miljoen (2022: € 120,9 miljoen), hierin zijn tevens voor € 95,8 miljoen (2022: 94,9 miljoen) aan kostendoorbelastingen opgenomen.

Coöperatieve Rabobank U.A.

Rabobank is een belangrijke aandeelhouder van Achmea B.V. De vennootschap maakt binnen haar operationele activiteiten onder meer gebruik van bancaire diensten van Rabobank. Alle diensten en transacties met Rabobank verlopen marktconform. Per 31 december 2023 bedroeg het rekening-courantsaldo van de vennootschap bij Rabobank € 54,2 miljoen (31 december 2022: € 49,6 miljoen).

Transacties met huisfondsen

Gedurende het boekjaar heeft de vennootschap € 47,7 miljoen aan beheerfee in rekening gebracht aan de huisfondsen (2022: 50,1 miljoen).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die in het kader van het jaarverslag 2023 van belang zijn.

Enkelvoudige jaarrekening 2023



JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Investerings in software	1	398	1.806
Financiële activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21	2.197	504
		2.595	2.310
<i>Vlottende activa</i>			
Vorderingen en overlopende activa			
Vorderingen op handelsdebiteuren	22	505	593
Nog te factureren fee	23	6.244	6.797
Vorderingen op groepsmaatschappijen	24	7.758	10.658
Overige vorderingen	25	2.419	76
Overlopende activa	26	0	37
		16.926	18.161
Liquide middelen	27	49.097	43.955
Totaal Activa		68.618	64.426

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	8	18	18
Agio	9	20	20
Overige reserves	28	53.921	46.909
Onverdeeld resultaat voor het boekjaar	29	6.723	7.012
		60.682	53.959
<i>Voorzieningen</i>			
Overige voorzieningen	30	0	479
		0	479
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan groepsmaatschappijen	31	915	1.930
Belastingen	32	748	2.040
Vooruit gefactureerde fee	33	239	4.322
Overlopende passiva	34	6.034	1.696
		7.936	9.988
Totaal passiva		68.618	64.426

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023 (BEDRAGEN X € 1.000)

	Toelichting	2023	2022
Beheervergoeding vastgoed		41.727	42.998
Beheervergoeding hypotheken		33.065	33.674
Beheervergoeding intercompany en groepsmaatschappijen		3.438	6.245
Ontwikkelfee		3.217	4.922
Beheervergoeding vastgoed Internationaal		5.209	5.474
Acquisitie- en dispositiefee		54	335
Korting fee		-2.288	-2.224
Totale opbrengsten		84.422	91.424
Personeelskosten	36	-44.761	-52.796
Algemene beheerkosten	37	-33.022	-28.947
Totale kosten		-77.783	-81.743
Rentelasten		1.791	449
Resultaat vóór belastingen		8.430	10.130
Vennootschapsbelasting		-2.196	-2.610
Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	35	489	-508
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		6.723	7.012

	2023	2022
Overzicht van het totaalresultaat 2023		
Resultaat na belastingen	6.723	7.012
Totaalresultaat	6.723	7.012

Toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene informatie

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Hierbij is gebruikgemaakt van de door artikel 2:362 lid 8 BW geboden mogelijkheid om in de enkelvoudige jaarrekening de grondslagen van waardering en resultaatbepaling toe te passen die in de geconsolideerde jaarrekening worden gehanteerd.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde jaarrekening. Indien geen nadere grondslagen zijn vermeld, wordt verwezen naar de grondslagen zoals toegelicht in de geconsolideerde toelichting.

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen waarin overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de vennootschap de centrale leiding heeft, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt bepaald door de activa, voorzieningen en schulden te waarderen en het resultaat te berekenen volgens de grondslagen die worden gehanteerd in de geconsolideerde jaarrekening en in mindering te brengen op de rekening courant vordering op de dochtermaatschappij. Indien het aandeel verliezen de nettovermogenswaarde van de dochteronderneming overschrijdt, worden de verdere verliezen niet meer verwerkt, tenzij er zekerheden zijn gesteld ten behoeve van de dochterondernemingen dan wel verplichtingen zijn aangegaan of betalingen namens de dochterondernemingen zijn verricht. In dat geval wordt een voorziening opgenomen voor dergelijke verplichtingen.

Resultaten op transacties met dochterondernemingen worden geëlimineerd naar rato van het belang in deze dochterondernemingen voor zover deze resultaten niet door transacties met derden zijn gerealiseerd. Verliezen worden niet geëlimineerd als de transactie met een dochteronderneming aantoont dat sprake is van een bijzondere waardeverandering van een actief.

Toelichtingen bij de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

21. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Deelneming in Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	1.681	0
Deelneming in Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V.	516	504
Stand per 31 december	2.197	504

Deelneming Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.

Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is opgericht in februari 2015. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het aanbieden, verstrekken en beheren van hypothecaire leningen.

In overeenstemming met IAS 28.38 en toepassing van de equity methode voor het waarderen van de deelnemingen wordt de deelneming gewaardeerd tezamen met andere langlopende vorderingen. Er heeft een kapitaalstorting van € 8,5 miljoen plaatsgevonden. Hierdoor bedraagt het eigen vermogen per 31 december 2023 € 1,7 miljoen (2022: € 7,3 miljoen negatief). Het resultaat van deze deelneming in 2023 is € 0,5 miljoen positief (2022: € 0,6 miljoen negatief).

De dochteronderneming Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. is 100% eigendom van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

Deelneming Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V.

De activiteiten van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. bestaan voornamelijk uit het verrichten van bemiddelingsdiensten.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Het verloop van de deelneming gedurende het boekjaar is als volgt te specificeren:

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	504	498
Agio	0	0
Resultaat boekjaar	12	6
Stand per 31 december	516	504

De nettovermogenswaarde per 31 december 2023 van Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. bedraagt € 510 duizend (2022: € 504 duizend). De dochteronderneming Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. is 100% eigendom van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.

22. Vorderingen op handelsdebiteuren	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren	505	593
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Stand per 31 december	505	593

In 2024 zijn alle vorderingen op debiteuren ontvangen.

23. Nog te factureren fee	31-12-2023	31-12-2022
Nog te factureren fee	6.244	6.797
Stand per 31 december	6.244	6.797

De nog te factureren fee bestaat uit acquisitie-, ontwikkel- en beheerfee. De nog te factureren ontwikkel-fee is de fee die na het bereiken van de besluitvormende fase (fase 2) gefactureerd mag worden. In 2023 heeft de vennootschap een schattingswijziging doorgevoerd met betrekking tot de omzetverantwoording van de

begeleiding van ontwikkelprojecten conform IFRS 15. Hierdoor is de timing van opbrengsten- en kosten-verantwoording per 1 januari 2023 gewijzigd. De nog te factureren beheerfee is gebaseerd op de contractuele afspraken met klanten en de voorlopige waarderingen van de onderliggende beleggingen ultimo boekjaar, verminderd met de gefactureerde voorschotten. De nog te facturen acquisitiefee betreft een percentage van de aankoopsom die in rekening wordt gebracht bij acquisitie ten behoeve van klanten.

24. Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	7.758	10.658
Stand per 31 december	7.758	10.658

Onder de niet uit de balans blijkende activa en verplichtingen zijn de nadere details van de rekening courant faciliteiten met Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V., Achmea Hypotheken B.V. en Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. opgenomen.

25. Overige vorderingen	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen	2.419	76
Stand per 31 december	2.419	76

De overige vorderingen hebben betrekking op verleende diensten. Deze hebben een looptijd van korter dan één jaar. De vorderingen op groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De waarde hiervan benadert de reële waarde.

26. Overlopende activa	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitbetaalde kosten	0	37
Stand per 31 december	0	37

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

27. Liquide middelen	31-12-2023	31-12-2022
Rekening-courant Coöperatieve Rabobank U.A.	43.373	38.246
ING Bank N.V.	5.724	5.709
Stand per 31 december	49.097	43.955

De vennootschap heeft een AIFMD-vergunning en dient het AIFMD-kapitaal in liquide middelen (of in activa die op korte termijn direct in contant geld kunnen worden omgezet) aan te houden. Eind 2023 bedraagt de liquiditeitseis uit hoofde van AIFMD € 21,5 miljoen (2022: € 19,8 miljoen).

28. Overige reserves	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	46.909	45.449
Resultaat 2021	0	1.460
Resultaat 2022	7.012	0
Stand per 31 december	53.921	46.909

Op voorstel van de Directie heeft de Algemene Vergadering van de vennootschap op 12 mei 2023 besloten om het resultaat van 2022 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De vennootschap houdt een kapitaalbuffer aan ter dekking van de businessrisico’s waaraan zij blootstaat. Deze kapitaalbuffer voldoet aan de Icarap-vereisten.

Mutatieoverzicht eigen vermogen enkelvoudig

	Toekomend aan aandeelhouders				
	Aandelen-kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2022	18	20	45.449	1.460	46.947
Toevoeging resultaat 2021	0	0	1.460	-1.460	0
Resultaat 2022	0	0	0	7.012	7.012
Stand per 31 december 2022	18	20	46.909	7.012	53.959
Toevoeging resultaat 2022	0	0	7.012	-7.012	0
Resultaat 2023	0	0	0	6.723	6.723
Stand per 31 december 2023	18	20	53.921	6.723	60.682

29. Onverdeeld resultaat voor het boekjaar

De Directie stelt voor aan de Algemene Vergadering om het resultaat na belastingen over 2023 ter grootte van € 6,7 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

30. Overige voorziening	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	479	688
Dotatie	0	0
Vrijval	-265	-209
Aanwending	-214	0
Stand per 31 december	0	479

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Reorganisatievoorziening	0	479
Stand per 31 december	0	1.036

	31-12-2023	31-12-2022
Kortlopende verplichting voorziening (< 1 jaar)	0	479
Langlopende verplichting voorziening (> 1 jaar <5 jaar)	0	0
Stand per 31 december	0	479

Reorganisatievoorziening

De vennootschap heeft in 2022 besloten tot verdere professionalisering van het hypotheekbedrijf de stap te zetten naar 1-Hypotheekstraat. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: het gebruik van Quion als leverancier voor het IT systeem, het uitvoeren van de midoffice activiteiten in eigen huis bij Syntrus Achmea en het outsourcen van de backoffice activiteiten voor alle hypotheekmerken naar Quion. Bij het outsourcen wordt het principe ‘mens volgt werk’ toegepast uit hoofde van de Wet Overgang Onderneming. De vennootschap heeft de hiervoor opgenomen voorziening van € 479 duizend in de loop van 2023 voor € 214 duizend aangewend en voor € 265 duizend vrij laten vallen.

31. Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Achmea Interne Diensten N.V.	531	1.436
Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	10	494
Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V.	212	0
Achmea Hypotheken B.V.	161	0
Stand per 31 december	915	1.930

Het gaat hier om de onderlinge schulden aan groepsmaatschappijen ter zake van verleende diensten.

De schulden aan groepsmaatschappijen zijn kortlopend en worden periodiek afgerekend. Alle schulden aan de groepsmaatschappij Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V. zijn in 2024 betaald.

32. Belastingen	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	-583	-21
Omzetbelasting	1.331	2.061
Stand per 31 december	748	2.040

Bovenstaande bedragen worden via Achmea B.V. verrekend.

33. Vooruit gefactureerde fee	31-12-2023	31-12-2022
Vooruit gefactureerde omzet	239	4.322
Stand per 31 december	239	4.322

De vooruit gefactureerde omzet heeft enerzijds betrekking op ontwikkelprojecten waarbij de facturatie momenten afwijken ten opzichte van het moment van het verantwoorden van de omzet. Anderzijds betreft dit met klanten te verrekenen bedragen, omdat de vennootschap verwacht dat de eindafrekening voor enkele klanten lager zal zijn dan de hoogte van de verzonden voorschotnota's.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE BALANS (BEDRAGEN X € 1.000)

34. Overlopende passiva	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen facturen	4.803	658
Variabele beloning	1.231	1.038
Stand per 31 december	6.034	1.696

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

35. Resultaat deelnemingen	2023	2022
Aandeel resultaat Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V.	477	-514
Aandeel resultaat Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V.	12	6
	489	-508

36. Personeelskosten	2023	2022
Lonen en salarissen	24.563	29.598
Kosten extern personeel	8.854	7.771
Pensioenlasten	5.241	7.498
Sociale lasten	1.705	1.960
Reiskosten	1.037	1.131
Ziektekostenverzekering	1.142	1.324
Vergoedingen	146	179
Opleidingen	546	541
Wervingskosten	84	48
Overige personeelskosten	1.442	2.745
	44.761	52.796

Personeelskosten

De daling in de kosten lonen en salarissen over 2023 ten opzichte van 2022 wordt met name veroorzaakt door een afname van het aantal fte als gevolg van verplaatsing van activiteiten binnen het Achmea concern vanuit 1ODV beweging en diverse optimalisaties binnen Syntrus Achmea, lagere pensioenlasten als gevolg van CAO-aanpassingen en lagere reorganisatiekosten.

37. Algemene beheerkosten	2023	2022
Project- en automatiseringskosten	6.600	7.230
Kosten wet- en regelgeving	1.031	731
Doorberekende concernkosten	23.976	11.631
Advies- en informatiekosten	2.127	1.467
Public Relations	696	589
Contributies	269	230
Kantoorkosten	73	56
Vastgoedacquisitie	210	206
Afschrijvingskosten software	1.408	9.147
Overige kosten	-3.367	-2.340
	33.022	28.947

Project- en automatiseringskosten

De project- en automatiseringskosten zijn in 2023 € 0,6 miljoen lager dan in 2022. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de afloop van het strategische project Max-1/1Hypotheekstraat.

Kosten hypotheekverstrekking

De kosten hypotheekverstrekking hebben betrekking op de kosten samenhangend met de uitbesteding van deze activiteiten. De kosten nemen toe als gevolg van toenemende productievolumes.

Kosten wet- en regelgeving

Kosten wet- en regelgeving betreffen de kosten gerelateerd aan CDD (Customer Due Dilligence) en AVG- projecten.

Doorberekende concernkosten

De doorberekende concernkosten Achmea Interne Diensten N.V. zijn met € 12,3 miljoen hoger in 2023 door de doorbelasting van € 5,7 miljoen personeelskosten i.v.m. de IODV herinrichting, door € 7,7 miljoen hogere allocaties voor S&T, CDV, Holdingstaven, Distributiekosten en voor het nieuwe onderdeel DIM door sleutelwijzigingen en 1KYC.

Kosten Advies en informatiekosten

De kostentoename heeft betrekking op enerzijds gemaakte acquisitiekosten als ook advieskosten voor CDD en 1ODV.

Afschrijvingskosten software

De afschrijvingskosten in 2023 zijn met € 7,7 miljoen sterk gedaald doordat per eind februari 2023 het hypotheekstelsel Force als gevolg van het project 1Hypotheekstraat geheel (versneld) is afgeschreven.

Overige kosten

Onder overige kosten is de verrekening verantwoord van acquisitiekosten.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Kredietfaciliteit

De vennootschap heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan:

- Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. voor een maximaal bedrag van € 19 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 december 2024. Het rentepercentage is het 12-maands-euribortarief plus een opslag van 1,5 procentpunt.
- Syntrus Achmea Verzekeringsdiensten B.V. voor een maximaal bedrag van € 0,5 miljoen. Deze faciliteit loopt tot 31 december 2027. Het rentepercentage is het 12-maands-euribortarief plus een opslag van 1,5 procentpunt.

OVERIG

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat

Op grond van artikel 35, lid 2 van de statuten staat het gerealiseerde resultaat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van
Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. per 31 december 2023 en van het resultaat en de kasstromen over 2023 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRSs) en met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023
- de volgende overzichten over 2023: de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht
- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.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.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. en de omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de Directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf operationele risico op bladzijde 33 van het jaarverslag, waarin de Directie haar (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht 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, in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle ondernemingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de jaarrekening, waaronder immateriële vaste activa, voorzieningen en variabele beloning. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij zijn bij het identificeren en inschatten van frauderisico’s uitgegaan van de veronderstelling dat er bij de opbrengstenverantwoording frauderisico’s bestaan. Wij hebben onder andere de voortgang van onderhanden projecten geëvalueerd. Wij hebben in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake de opbrengstenverantwoording bepaald en uitgevoerd.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de Directie, de compliance afdeling, de interne accountantsdienst (van Achmea B.V.) en de Raad van Commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico’s, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de Directie, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de compliance afdeling en de interne accountantsdienst (van Achmea B.V.), en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel ‘Continuïteit’ pagina 50 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de Directie een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. de continuïteit niet langer kan handhaven.

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.

De Directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Directie en de Raad van commissarissen voor de jaarrekening

De Directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRSs en 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de Directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De Directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

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. De sectie ‘Informatie ter ondersteuning van ons oordeel’ hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. 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 de ingeschatte 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 Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.
 - 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen
 - het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen

Communicatie

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen 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.

Amsterdam, 22 maart 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.J. Preijde RA

OVERIG OVER SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE



Wie zijn we?

- We zijn een gespecialiseerde vermogensbeheerder in hypotheek en vastgoed.
- We beheren circa € 41 miljard in woningen, winkels, zorgvastgoed, kantoren en hypotheek.
- We werken voor meer dan 60 klanten, pensioenfondsen en andere institutionele beleggers.
- We zijn onderdeel van Achmea Groep.
- We zijn actief in Nederland, Europa, Noord-Amerika en Azië.
- We bieden werk aan 403 medewerkers.

Wat is onze missie?

- We kiezen voor duurzame investeringen. Daarmee bieden we onze stakeholders een gezonde financiële toekomst in een aantrekkelijke leefomgeving.
- Financieel en maatschappelijk rendement gaan hand in hand.

Hoe werken we?

- We realiseren transparante, doordachte en onderbouwde businesscases.
- Wij verbinden vanuit de overtuiging dat synergie leidt tot het beste resultaat.
- We vernieuwen: onze innovaties dragen bij aan een duurzame leefomgeving.
- We verbeteren: reflectie en zelfkennis zijn essentieel om ons continu te kunnen aanpassen.
- Wij hanteren de hoogste standaarden in governance, compliance en risicomanagement.

Jaarverslag 2023 Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Publicatiedatum

April 2024

Vormgeving en opmaak

Achmea Creatieve Diensten

Contact

syntrusachmea@achmea.nl

020 606 5600

Disclaimer Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. ('Syntrus Achmea') kantoor houdende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313) is in het bezit van een vergunning van AFM als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder ex artikel 1:1 Wft en om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie is bestemd voor professionele beleggers en is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. Er wordt geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie en berekende waardes. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn en kan zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door intellectuele-eigendomsrechten. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.