BENKEY VASTGOEDFONDS I TE LAREN

Rapport inzake jaarverslag 2024

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
1	Balans per 31 december 2024	2
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	4
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
4	Toelichting op de balans per 31 december 2024	9
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	15

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	17
2	Persoonlijke belangen van directieleden	17
3	Bestemming van de winst 2024	17
4	Gebeurtenissen na balansdatum	18
5	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	
		€	€
A C T I V A			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
Overige terreinen en gebouwen			20.074.836
Overige vorderingen en overlopende activa	(1)		
Overige vorderingen		78.710	
Overlopende activa		173.431	
			252.141
Immateriële vaste activa	(2)		116.667
Liquide middelen	(3)		3.683.349
Som der vlottende activa			4.052.157
Totaal activa			24.126.993

		31 december 2024	
		€	€
P A S S I V A			
EIGEN VERMOGEN	(4)		
Participantenkapitaal		10.397.876	
Herwaarderingsreserve		1.320.556	
Onverdeeld resultaat		(318.908)	
			11.399.524
LANGLOPENDE SCHULDEN	(5)		6.106.840
KORTLOPENDE SCHULDEN	(6)		
Schulden aan kredietinstellingen		5	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.920.333	
Overige schulden		306.308	
Overlopende passiva		393.983	
			6.620.629
Totaal passiva			24.126.993

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		29-08-2024 t/m 31-12-2024	
		€	€
Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen	(7)	355.289	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	(8)	1.320.556	
Bruto-omzetresultaat			1.675.845
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(9)	8.333	
Overige bedrijfskosten	(10)	409.503	
Som der bedrijfslasten			417.836
Bedrijfsresultaat			1.258.009
Financiële baten en lasten	(11)		(256.017)
Resultaat voor belastingen			1.001.992
Belastingen			0
Resultaat na belastingen			1.001.992

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Het Benkey Vastgoed Fonds (hierna: het "Fonds") is gestructureerd als een besloten fonds voor gemene rekening. In het kader van het beheer en de uitvoering van het beleggingsbeleid heeft het Fonds overeenkomsten gesloten met partijen die als verbonden partij kwalificeren in de zin van RJ 330. Deze overeenkomsten zijn aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van het Fonds.

Benkey Fund Management B.V. (hierna: de "Beheerder") is aangesteld als beheerder van het Fonds. De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleggingsbeleid zoals vastgelegd in het Informatie Memorandum en de fondsvoorwaarden. Daarnaast draagt de Beheerder zorg voor de algemene aansturing van het Fonds en de informatievoorziening aan participanten. De Beheerder ontvangt een beheervergoeding, prestatievergoeding, inschrijf en uitstap vergoeding, aankoopvergoeding, verkoopvergoeding en financiering vergoeding. Zoals beschreven in het Informatie Memorandum is de prestatievergoeding afhankelijk van de onderliggende Netto Asset Value (NAV) van het Fonds.

Beheerder is verantwoordelijk voor de vaststelling van de NAV van het Fonds en de bijbehorende NAV per Participatie per Handelsdag. De berekening van de NAV is door Beheerder uitbesteed aan Administrateur. De vaststelling van de waarden zal in beginsel uiterlijk twintig (20) werkdagen na een Handelsdag door Beheerder plaatsvinden. Eventuele correcties in resultaat en vermogen worden op de eerstvolgende vaststelling dag alsnog gecorrigeerd.

Ten behoeve van het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille heeft het Fonds een overeenkomst gesloten met Breadstone B.V.. Deze entiteit verricht werkzaamheden op het gebied van vastgoedbeheer en ondersteunt het Fonds bij de uitvoering van het beleggingsbeleid met betrekking tot de vastgoedobjecten. Gedurende 2024 zijn alle vastgoedbelegging transacties begeleid door de Beheerder of Breadstone B.V..

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig met Titel 9 van boek 2 van het Nederlands Burgelijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten).

De balans en de winst- en verliesrekening zijn opgesteld op basis van Besluit modellen jaarrekening (MBJ model Q en S.

Vergelijkende cijfers

Het Benkey Vastgoed Fonds is opgericht in augustus 2024. Het boekjaar 2024 betreft het eerste verslagjaar van de onderneming. Derhalve zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Benkey Vastgoedfonds I zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde.

Na eerste verwerking worden bestaande vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum, en waarbij de definitie van reële waarde in acht wordt genomen. De waardering van de Vastgoedobjecten wordt gebaseerd op deze taxaties, welke te allen tijde worden uitgevoerd door een externe taxateur. Hiervoor wordt een taxatiecyclus gevolgd, die er als volgt uit ziet:
Jaar 1 (bij aankoop): Volledige taxatie bij aankoop, inclusief fysieke (en indien mogelijk interne) opname
Jaar 2: Markttechnische update (hertaxatie)
Jaar 3: Markttechnische update (hertaxatie)
Jaar 4: Volledige taxatie inclusief fysieke (en indien mogelijk interne) opname
Jaar 5: Markttechnische update (hertaxatie) , etc

Ter discretie van Beheerder kan worden besloten om additionele taxaties uit te laten voeren indien dit noodzakelijk wordt geacht. Iedere Handelsdag wordt een desktoptaxatie door Beheerder uitgevoerd. Hierbij wordt de methodiek van de taxateur gevolgd en worden veranderingen bij huurwijzigingen en/of uitgaven aan CAPEX, achterstallig onderhoud en/of huurincentives, die zijn meegenomen door de taxateur, verwerkt in de desktoptaxatie.
Voor de waardering van de vastgoedobjecten op het niveau van het Fonds, hanteert Beheerder een combinatie van de volgende methoden:
- BAR/NAR methode
- DCF-methode (hoofdmethodiek); en
- Comparatieve methode.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt via de eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Een nadere toelichting inzake de waardering van vastgoedbeleggingen is opgenomen in de toelichting op de balans.

Overige vorderingen en overlopende activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Onder opbrengsten uit vastgoedbeleggingen wordt verstaan de opbrengsten van de in het verslagjaar verantwoorde huur. Tevens worden hier de in het verslagjaar verantwoorde inschrijfgelden van de investeerders verantwoord.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa iworden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Koersverschillen

Koersverschillen die optreden bij de afwikkeling of omrekening van monetaire posten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode dat zij zich voordoen, tenzij hedge-accounting wordt toegepast.

Dividenden

Te ontvangen dividenden van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en effecten, worden verantwoord zodra Benkey Vastgoedfonds I het recht hierop heeft verkregen.

Belastingen

Het fonds is een transparant fonds en derhalve niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De omzetbelasting wordt indien noodzakelijk afgedragen namens het fonds door de beheerder van het fonds.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN

	Overige terreinen en gebouwen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	
Aanschaffingswaarde (inclusief herwaarderingen)	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0
	0
Mutaties	
Initïele investeringen	17.848.780
Herwaarderingen	1.320.556
Afschrijvingen	0
Aanbetalingen op tereinnen en gebouwen	905.500
	20.074.836
Boekwaarde per 31 december 2024	
Aanschaffingswaarde (inclusief herwaarderingen)	19.169.336
Aanbetalingen op tereinnen en gebouwen	905.500
	20.074.836
Som der herwaarderingen opgenomen in de aanschaffiingswaarde per einde boekjaar	1.320.556

De taxaties vinden plaats op basis van de in de vastgoedmarkt gebruikelijke methoden, waaronder de comparatieve methode, de BAR/NAR methode en de discounted cashflow (DCF) methode. De toegepaste waarderingsgrondslag in de jaarrekening is de actuele waarde.

Daarnaast zijn de aankoopvergoedingen geactiveerd. Dit zijn de vergoedingen welke betaald zijn door het fonds bij verwerving van het onroerend goed betaald aan Benkey Fund Management B.V.

De gebruikte cap rate en verdisconteringsvoet (7%) weerspiegelen de lange termijn risico/ rendementsprofielen voor het betreffende vastgoed en de specificaties ervan, waaronder de locatie, technische- en onderhoudsstaat van het gebouw, gebruik door derden, verhuurbaarheid en verkoopbaarheid.

De range van de gebruikte cap rate en verdisconteringsvoet is van 6.30% tot rond de 8,40%, afhankelijk van het type vastgoed en het daaraan verbonden risicoprofiel.

De gebruikte (netto) aanvangsrendement op de markthuur variëren tussen (7,25% - 9,25%) weerspiegelen het risicoprofiel van het getaxeerde object op de korte (tot middellange) termijn, afgezet tegen de huidige marktprijzen.

Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van de vastgoedbeleggingen en de omvang van deze eventuele beperkingen zijn meegenomen bij de beoordeling van de getaxeerde objecten. Dit geldt eveneens voor alle contractuele verplichtingen, waarbij deze met name ook zien op CAPEX-gerelateerde verplichtingen en investeringen.

Bij de taxaties wordt rekening gehouden met de huursituatie per taxatiedatum, waarbij eventuele huurincentives, zoals huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen in aanmerking worden genomen. De opgeleverde huurlijsten vormen hierbij de basis, met een check door de taxateurs op de relevante huur- en andere contracten.

De taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke, RICS gecertificeerde, taxateurs. De taxateurs zijn gehouden aan de gedragscode en ethische normen van de International Valuation Standards (IVS).

De Vastgoedobjecten worden bij aankoop en jaarlijks geëvalueerd door middel van taxaties. De waardering van de Vastgoedobjecten wordt onder andere gebaseerd op deze taxaties, welke te allen tijde worden uitgevoerd door een externe taxateur. Een desktoptaxatie zal daarnaast aan het einde van ieder kwartaal (en extra Handelsdagen) plaatsvinden in verband met de waardering , tenzij er een volledige externe taxatie is uitgevoerd. De desktoptaxatie word uitgevoerd door de fondsbeheerder op basis van een zelfde methode als toegepast door de taxateur.

Hieruit resulteerde voor de Nederlandse portefeuille een herwaardering ten bedrage van € 1.320.556 positief.

De daadwerkelijke huuropbrengsten en de daadwerkelijke exploitatiekosten zijn toegelicht in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Een deel van het vastgoed is als zekerheid gesteld bij de hypotheekschulden. Het bezwaarde deel van het vastgoed heeft een boekwaarde van € 19.169.335.

1. Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2024
	€
Overige vorderingen	
Omzetbelasting	78.710
Overlopende activa	
Verzekeringen	5.613
Huisvestingskosten	10.791
Nog te verrekenen huurincentives	152.135
Overige	4.892
	173.431

2. Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van uitgifte van participaties

	2024
	€
Stand per 1 januari	0
Investeringen	125.000
Afschrijvingen	(8.333)
Stand per 31 december	116.667

Afschrijving vindt plaats gedurende een periode van vijf jaar. Het afschrijvingspercentage bedraagt 20% op jaarbasis.

	31-12-2024
	€
3. Liquide middelen	
Rabobank	3.683.339
Interactive Brokers	10
	3.683.349

De liquide middelen staan op naam van Stichting Juridisch Eigenaar Benkey Vastgoed. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

4. EIGEN VERMOGEN

	31-12-2024
	€
Participantenkapitaal	
Ontvangen gelden participanten	7.991.500
Ontvangen gelden participanten (nog te accepteren)	2.416.600
Uitkering / uitbetaling participanten	(10.224)
	10.397.876

Het aantal uitgegeven participaties per ultimo boekjaar bedraagt 77.711. De intrisieke waarde van de participaties bedraagt gemiddeld € 102,84 over het boekjaar waarvan de laagste waarde € 100 bedraagt en de hoogste € 106,31.

	2024
	€
Herwaarderingsreserve	
Stand per 1 januari	0
Toevoeging herwaarderingsreserve	1.320.556
Stand per 31 december	1.320.556

Onverdeeld resultaat	
Stand per 1 januari	0
Resultaat boekjaar	1.001.992
Toevoeging herwaarderingsreserve	(1.320.556)
Uitkering / uitbetaling participanten	(344)
Stand per 31 december	(318.908)

	31-12-2024
	€
5. LANGLOPENDE SCHULDEN	
Andere obligatieleningen en onderhandse leningen	5.870.250
Waarborgsommen	236.590
	6.106.840

Andere obligatieleningen en onderhandse leningen	
Financiering Zeedijk/Kerkstraat, Hilversum	5.870.250

	2024
	€
Financiering Zeedijk/Kerkstraat, Hilversum	
Stand per 1 januari	0
Opgenomen gelden	6.000.000
Geactiveerde bemiddelingsfee financiering	(135.000)
Amortisatie bemiddelingsfee	5.250
Langlopend deel per 31 december	5.870.250

Deze lening ad € 6.000.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen aan Zeedijk/ Kerkstraat te Hilversum. Aflossing vindt plaats over een periode van 2 jaar. Het rentepercentage bedraagt 7,50% vast tot en met 2026.
Van het restant van de lening per 31 december 2024 heeft een bedrag van € 0 een looptijd langer dan vijf jaar.

Ter meerdere zekerheid tot terugbetaling is het recht van hypotheek gevestigd op het gefinancierde onroerend goed Zeedijk/Kerkstraat te Hilversum. Tevens is het pandrecht gevestigd op de roerende zaken die in of bij het registergoed aanwezig zijn en is pandrecht verleend op de (huur)vorderingen.

	31-12-2024
	€
Waarborgsommen	
Waarborgsommen huurders	236.590

Het kortlopende deel (korter dan één jaar) van de waarborgsommen, welke gekoppeld zijn aan de huurcontracten, bedraagt € 10.368. Afhankelijk van de vernieuwing van deze contracten zijn alle waarborgsommen als langlopend opgenomen.

6. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Rabobank	5

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Financiering Grote Voort Zwolle	5.920.333

Deze lening ad € 6.000.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen aan Grote Voort te Zwolle. Aflossing vindt plaats over een periode van één jaar. Het rentepercentage bedraagt 8,50% vast tot en met 2025.

In het bedrag is rekening gehouden met amortisatie van de financiering van € 40.333 en een verrekening van de geactiveerde bemiddelingsfee van de financiering van € 120.000.

Ter meerdere zekerheid tot terugbetaling is het recht van hypotheek gevestigd op het gefinancierde onroerend goed te weten Grote Voort te Zwolle. Tevens is het pandrecht gevestigd op de roerende zaken die in of bij het registergoed aanwezig zijn en is pandrecht verleend op de (huur)vorderingen.

	31-12-2024
	€
Overige schulden	
Crediteuren	110.462
Crediteur Benkey Fund Management B.V.	162.120
Schuld Benkey Fund Management B.V.	328
Crediteur Breadstone B.V.	8.988
Vooruit ontvangen inschrijfgelden	24.410
	306.308
Overlopende passiva	
Accountantskosten	42.000
Te betalen prestatie- en beheervergoeding Benkey Fund Management B.V.	256.240
Nog te ontvangen facturen	9.852
Servicekosten	32.314
Te betalen beheersvergoeding	10.056
Vooruitontvangen huur	43.521
	393.983

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet verwerkte verplichtingen

Aankoopverplichting inzake onroerend goed

Op 30 oktober 2024 is een bod gedaan op onroerend goed van EUR 9.055.000. Op 11 november 2024 is het bod geaccepteerd en heeft een aanbetaling plaatsgevonden van 10% van de koopsom. Deze aanbetaling is reeds verwerkt op de balans per 31 december 2024.

De levering van het onroerend goed uit een executie veiling was in afwachting van een rechtelijke uitspraak, gedurende dit proces konden partijen nog overbieden. Echter is dit niet gebeurd. Uiteindelijk heeft transport van het onroerend goed plaatsgevonden op 25 februari 2025.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024
	€
7. Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen	
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	376.395
Ontvangen inschrijfgeld	65.063
Exploitatiekosten vastgoedbeleggingen	(86.169)
	355.289
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	361.444
Bijdrage servicekosten all-inhuren	15.442
Huurkortingen	(491)
	376.395
Ontvangen inschrijfgeld participanten	65.063
Vastgoedbeheer Breadstone B.V	(21.396)
Verhuurprovisie	(20.092)
Onroerendzaakbelasting vastgoedbeleggingen	(18.018)
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	(2.806)
Service en leegstandskosten (eigen rekening)	(23.511)
Onderhoud	(346)
	(86.169)
	355.289
8. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Zwolle	523.391
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen, Hilversum	797.165
	1.320.556
Afschrijvingen	
9. *Afschrijvingen immateriële vaste activa*	
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	8.333
10. Overige bedrijfskosten	
Kantoorkosten	328
Algemene kosten	409.175
	409.503

	2024
	€
Algemene kosten	
Accountantskosten	42.000
Administratiekosten	7.062
Advieskosten	1.710
Inschrijfgeld Benkey Fund Management B.V.	65.063
Beheerskosten Benkey Fund Management B.V	20.926
Prestatievergoeding	256.240
Taxatiekosten	16.174
	409.175

11. Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten	
Bankkosten	99
Rente lening Zeedijk/Kerkstraat, Hilversum	37.500
Rente lening Grote Voort, Zwolle	172.835
Amortisatie bemiddelings fee Zwolle	40.333
Amortisatie bemiddelings fee Hilversum	5.250
	256.017

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

1. Beheerder heeft de mogelijkheid de voor uitkering beschikbare inkomsten en winsten (zie artikel 15.2 van het Informatie Memorandum (IM))
tussentijds uit te keren aan de Participanten ten laste van het Fondsvermogen. Participanten kunnen ervoor kiezen eventuele winsten niet uit te laten keren, maar in het Fonds te houden.

2. Middelen die vrijkomen vanuit de exploitatie van de Vastgoedobjecten zullen niet volledig worden geherinvesteerd, maar na betaling van de vergoedingen, kosten en eventuele belastingen en de inhouding van de eventuele vergoeding aan Beheerder (zoals beschreven in het IM) gedeeltelijk worden uitgekeerd aan Participanten als de liquiditeit van het Subfonds het toelaat en volgens dit artikel 15. De verwachte uitkeringen staan beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken;

3. Middelen die vrijkomen vanuit de verkoop van de Vastgoedobjecten zullen in beginsel worden geherinvesteerd in nieuwe Vastgoedobjecten, tenzij Beheerder besluit deze middelen uit te keren overeenkomstig artkel 15 IM.

4. Uitkering geschiedt naar rato van het aantal Participaties van iedere Participant zoals dat op het moment van de betaalbaarstelling blijkt uit het door Beheerder aangehouden Participantenregister. De uitkering vindt plaats door een verkoop van Participaties ter waarde van de uitkering per Participant.

5. Indien een tussentijdse uitkering, zoals beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken niet (volledig) kan plaatsvinden, informeert Beheerder Participanten ten minste tien (10) Werkdagen voorafgaand aan de betaling daarvan via het e-mailadres zoals opgenomen in het Participantenregister.

6. Indien Beheerder aan het einde van het jaar voornemens is een additionele uitkering uit te voeren, worden Participanten hiervan ten minste tien (10) Werkdagen voorafgaand aan de betaling op de hoogte gesteld op de wijze als bedoeld in artikel 16 IM. Participanten kunnen ervoor kiezen eventuele winsten niet uit te laten keren, maar in het Fonds te houden.

7. In beginsel boekt Beheerder binnen twintig (20) Werkdagen na de berekening van de tussentijdse uitkering (elke Handelsdag), zoals beschreven in het IM en/of de desbetreffende Subfonds Kenmerken, de gelden over naar de bij Beheerder bekende tegenrekening van de Participant zoals opgenomen in het Participantenregister.

2 Persoonlijke belangen van directieleden

De volgende directieleden hebben een persoonlijk belang in het fonds:
De heer J.J. Surie heeft per 31-12-2024 een totaal aantal units van 940,6435 (G-klasse) met een waarde van € 106.113,24
De heer N. Rientjes heeft per 31-12-2024 geen participaties.

3 Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 ad voor een bedrag van € 1.320.556 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve. Het restant zal worden toegevoegd aan de overige reserve.
Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

4 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft het fonds de volgende aankopen gedaan:

- Op 25 februari 2025 is aangekocht: Luchthavenweg 81 te Eindhoven, koopsom EUR 9.1 mio (10% aanbetaald voor 31-12-2024);
- Op 30 mei 2025 is aangekocht: WTC te Almere, koopsom EUR 37.2 mio;
- Op 15 oktober 2025 is aangekocht: Basicweg te Amersfoort, koopsom EUR 7.4 mio;
- Op 1 december 2025 is aangekocht: Delftechpark te Delft, koopsom EUR 12.4 mio;
- Op 17 december 2025 is aangekocht; Laan van Malkenschoten te Apeldoorn, koopsom EUR 12.0 mio.

Dit is mede gefinancierd met het aantrekken van nieuw kapitaal van participanten in vorm van P-klasse ad € 15,1 mio en G-klasse € 22,9 mio naar de situatie per 31 december 2025.

Daarnaast zijn deze aankopen gefinancierd met vreemd vermogen:
- Op 25 februari 2025 is een financiering afgesloten voor een bedrag van EUR 6.9 mio met een looptijd van 30 maanden. De eerste 12 maanden is de rente 8% daarna is de rente 8,5% op jaarbasis..
- Op 3 maart 2025 heeft herfinanciering van de financiering van Zwolle plaatsgevonden. De nieuwe financiering is EUR 6.0 mio met een looptijd van 3 jaar tegen een rente van 7% per jaar, de bestaande lening is hiermee geherfinancierd.
- Op 30 mei 2025 is een financiering afgesloten van EUR 28 mio met een looptijd van 3 jaar met een rente van 7,75% per jaar.
- Op 15 oktober 2025 is een financiering afgesloten voor een bedrag van EUR 5.9 mio met een looptijd van 3 jaar rente en een rentepercentage van 7% per jaar.
- Op 17 december 2025 is een financiering afgesloten van EUR 10 mio met een looptijd van 3 jaar en een rentepercentage van 7,5%.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Benkey Vastgoedfonds I

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Benkey Vastgoedfonds I te Laren (Noord-Holland) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Benkey Vastgoedfonds I op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Benkey Vastgoedfonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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.

Alkmaar, 23 februari 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:
Richard van Leersum
23 februari 2026 14:34 +01:00

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA