

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaaroverzicht SDREF 2024

Ontwikkelingen in 2024

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid. De portefeuille per 31 december 2024 is verdeeld over 60 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2024 €30,1 miljoen (2023: € 25,8 miljoen). De portefeuille is in december 2024 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 5,4 miljoen.

Op basis van de intrinsieke waardeberekening is over 2024 een winst van € 17.974.730 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2024 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 6,2%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2024 € 423.371.192 (ultimo 2022 € 349.796.161). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2024 gedaald naar 41,1% (ultimo 2023: 42,1%).

Vooruitzicht komende periode

Voor 2024 verwachten we dat het fonds verder zal groeien door middel van beschikbare liquiditeiten en externe financieringen.

Door de gestegen rente zien we een verminderd aanbod, maar we zoeken actief naar objecten om aan de portefeuille toe te voegen.

Het voorschotdividend is voor 2025 gelijk gebleven, bruto € 3,36 per jaar per certificaat. (2024: € 3,36).

Amsterdam, juni-2025

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

1 GECONSOLIDEERDE BALANS (O.B.V. INTRINSIEKE WAARDE BEREKENING)**31 december 2024****ACTIVA**

€

Beleggingen

Onroerend goed

Geactiveerde kosten huurbedrag

423.371.192

4.310.579

427.681.771**Immateriële vaste activa**

Geactiveerde oprichtingskosten

80.000

Vorderingen

Debiteuren

5.417.698

Overige vorderingen en overlopende activa

2.091.098

7.508.796**Overige activa**

Liquide middelen

25.993.340

25.993.340**Totaal activa****461.263.907****PASSIVA****Eigen vermogen****279.178.613****Langlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen

173.604.172**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen

418.770

Schulden aan gelieerde maatschappijen

398.636

Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren

1.085.712

Belastingen

1.341.072

Overige schulden en overlopende passiva

5.236.932

8.481.122**Totaal passiva****461.263.907**

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2024

€

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	31.018.799
Overige opbrengsten	972.565
Exploitatiekosten	-8.209.234
Netto huuropbrengsten	23.782.130

(Niet) gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen 8.993.208

Totaal opbrengsten uit beleggingen 32.775.338

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-4.897.731
Afschrijvingen op beleggingen	-3.645.632
Afschrijving oprichtingskosten	-15.000
Netto rentelasten	-6.236.839
Totaal lasten	-14.795.202

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 17.980.136

Vennootschapsbelasting -5.406

Nettoresultaat na belastingen 17.974.730

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2024

Intrinsiek waarde balans	279.178.613
Aantal aandelen in stuks	5.439.856
Intrinsieke waarde per aandeel (in €)	51,32
Handelskoers per certificaat	53,00
Overige kengetallen:	
Loan to value	41,1%

De cijfers in dit jaaroverzicht zijn ontleend aan de intrinsieke waarde berekening per 31 december 2024. Hierbij zijn de posten gewaardeerd conform de uitgangspunten in het prospectus. In deze waardering zijn de aankoopkosten van de panden geactiveerd, welke in 10 jaar tot nihil worden afgeschreven. Daarnaast worden de fundingfees direct ten laste van het eigen vermogen gebracht. Dit wijkt af van de grondslagen van de jaarrekening, waar de aankoopkosten en fundingfees direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Op dit jaaroverzicht is geen accountantscontrole toegepast.