

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaaroverzicht SGREF 2024

Ontwikkelingen 2024

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

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2024 € 27,1 miljoen (2023: € 28,0 miljoen). De portefeuille is in oktober en december 2024 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 16,8 miljoen negatief.

Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2024 een verlies van € 8,6 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2024 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -5,28%.

Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 4,96%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2024 € 348.715.415 (ultimo 2023 € 394.836.019). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2024 gedaald naar 57,5% (ultimo 2023: 57,7%).

Vooruitzicht komende periode

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

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

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

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

Amsterdam, 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	348.715.415
Geactiveerde hypotheeklasten	3.289.428
	352.004.843

Vorderingen

Overige vorderingen	751.547
Belastingen	1.605.305
Overlopende activa	5.284.094
	7.640.946

Overige activa

Liquide middelen	6.903.554
	6.903.554

Totaal activa**366.549.343****PASSIVA****Eigen vermogen****154.326.958****Voorzieningen**

Voorziening latente belastingen	6.327.673
---------------------------------	-----------

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	202.349.950
----------------------------------	-------------

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	191.897
Overlopende passiva	3.352.865
	3.544.762

Totaal passiva**366.549.343**

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2024

€

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	27.069.138
Overige opbrengsten	240.731
Exploitatielasten	-8.535.756
Netto huuropbrengsten	18.774.113

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-13.210.050
--	-------------

Totaal opbrengst uit beleggingen	5.564.063
---	------------------

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-7.200.174
Afschrijvingen op beleggingen	-3.334.411
Netto rentelasten	-5.367.245
	-15.901.830

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-10.337.767
--	--------------------

Vennootschapsbelasting	1.739.329
-------------------------------	------------------

Netto resultaat na belastingen	-8.598.438
---------------------------------------	-------------------

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2024

Eigen vermogen (x € 1.000)	154.327
Aantal aandelen in stuks	4.495.590
Intrinsieke waarde per aandeel	34,33
Intrinsieke waarde participatie	34,33
Handelskoers	35,25
Loan to value	57,48%

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.