

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Jaaroverzicht 2025

SynVest German RealEstate Fund N.V.

Ontwikkelingen 2025

Het Fonds heeft afgelopen jaar 13 objecten verkocht. De portefeuille per 31 december 2025 is verdeeld over 82 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2025 € 23,8 miljoen (2024: € 27,1 miljoen). De portefeuille is in december 2025 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 4,5 miljoen positief.

Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2025 een verlies van € 8.464 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2025 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -0,01%.

Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 3,4%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2025 € 310.397.069 (ultimo 2024 € 348.715.415). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2025 gestegen naar 57,7% (ultimo 2024: 57,5%).

Vooruitzicht komende periode

De directie heeft besloten om per 1 juni 2025 de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen tijdelijk op te schorten in verband met gewijzigde externe marktomstandigheden. Deze maatregel is genomen in overeenstemming met artikel 6 van het prospectus en geldt tot en met het eerste kwartaal van 2026. Vanaf april 2026 zijn de maandelijkse voorschotdividenduitkeringen weer hervat.

Het Fonds zal zich de komende periode blijven richten op het verkopen van objecten om zo eigen vermogen vrij te spelen om uittredende beleggers te faciliteren en daarna ook weer open te kunnen.

Tevens blijft er in de portefeuille geïnvesteerd worden om de waarde te behouden en te creëren door te voorzien in de wensen van de zittende huurders in de panden van het Fonds.

Amsterdam, juni-2026

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 2025**

ACTIVA	€
Beleggingen	
Onroerend goed	310.397.069
Geactiveerde hypotheeklasten	<u>2.310.329</u>
	312.707.398
Vorderingen	
Overige vorderingen	1.765.982
Belastingen	2.744.754
Overlopende activa	<u>191.008</u>
	4.701.744
Overige activa	
Liquide middelen	<u>19.011.410</u>
	19.011.410
Totaal activa	<u><u>336.420.552</u></u>
PASSIVA	
Eigen vermogen	148.288.740
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingen	215.714
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	180.483.193
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	809.182
Belastingen	3.292.328
Overlopende passiva	<u>3.331.395</u>
	7.432.905
Totaal passiva	<u><u>336.420.552</u></u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2025

€

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	23.834.795
Overige opbrengsten	148.590
Exploitatielasten	-17.589.057
Netto huuropbrengsten	6.394.328

Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.643.637
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	4.541.500

Totaal opbrengst uit beleggingen **12.579.465**

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-6.317.206
Afschrijvingen op beleggingen	-3.146.324
Netto rentelasten	-5.740.375
	-15.203.905

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen **-2.624.440**

Vennootschapsbelasting **2.615.976**

Netto resultaat na belastingen **-8.464**

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2025

Eigen vermogen (x € 1.000)	148.289
Aantal aandelen in stuks	4.508.329
Intrinsieke waarde per aandeel	32,89
Intrinsieke waarde participatie	32,89
Handelskoers	33,75
Loan to value	57,72%

De cijfers in dit jaaroverzicht zijn ontleend aan de intrinsieke waarde berekening per 31 december 2025. 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.