

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARCIJFERS 2023

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

1. Directieverslag	2
--------------------	---

Halfjaarcijfers 2023

2. Balans voor resultaatbestemming	3
3. Winst- en verliesrekening	4
4. Kasstroomoverzicht	5
5. Beknopte toelichting	6

1 DIRECTIEVERSLAG

In het afgelopen halfjaar is zijn er 6 verkopen uit de portefeuille geweest, twee objecten en aantal appartementsrechten zijn verkocht en het restant van deze objecten zal in de loop van dit en volgend jaar nog verkocht worden. De deelverkoop leverde een betere prijs op dan dat we het als geheel verkocht zouden hebben.

Daardoor bestaat de portefeuille per 30 juni 2023 nog uit 11 locaties. De bruto huuropbrengsten bedroegen over de eerste 6 maanden van 2023 € 0,8 miljoen (eerste halfjaar 2022: € 1,7 miljoen). Op de verkopen van de objecten in het eerste halfjaar van 2023 is een resultaat behaald van € 31.305 negatief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2023 een winst van € 79.584 gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2023 € 20.278.081 (ultimo 2021 € 24.079.000), de daling is het gevolg van de verkopen. Door de aflossingen is de beleningsgraad per 30 juni 2022 gedaald naar 0,1 % (ultimo 2022: 15,7%).

Vooruitzicht komende periode

Voor het tweede deel van 2023 gaan we door met het afbouwen van het fonds, er zijn voor drie (deel)panden al

koopovereenkomsten gesloten. We verwachten dan ook nog meer panden te kunnen verkopen. Het zal naar verwachting niet lukken om dit jaar alle panden voor een goede prijs te kunnen verkopen, Maar we hebben goede hoop dat we medio 2024 de laatste panden uit het Fonds zullen verkopen en dan kunnen we het fonds afronden door één slotuitkering te doen.

Amsterdam, 30 augustus 2023

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2023 €	31 december 2022 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	7	20.278.081	24.079.000
Geactiveerde kosten huurbevordering		140.138	132.045
		20.418.219	24.211.045
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen		24.000	34.000
Vorderingen			
Debiteuren		23.391	156.121
Overige vorderingen en overlopende activa		110.792	79.002
		134.183	235.123
Overige activa			
Liquide middelen		2.472.912	2.549.402
		2.472.912	2.549.402
Totaal activa		23.049.314	27.029.570
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.371.744	11.396.427
Agioreserve		37.267.628	37.291.893
Herwaarderingsreserve		487.664	487.664
Overige reserves		(26.638.123)	(29.310.223)
Onverdeeld resultaat		79.584	2.672.100
		22.568.497	22.537.861
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		30.000	3.789.120
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		78.410	59.133
Schulden aan gelieerde maatschappijen		15.942	260.216
Belastingen		48.997	53.655
Overige schulden en overlopende passiva		307.468	329.585
		480.817	4.491.709
Totaal passiva		23.049.314	27.029.570

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2023 t/m 30 juni 2023	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	788.427	1.703.976
Exploitatiekosten	(386.338)	(716.573)
Netto huuropbrengsten	402.089	987.403
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(31.305)	610.464
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(31.305)	610.464
Totaal opbrengsten uit beleggingen	370.784	1.597.867
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(191.248)	(263.394)
Netto rentelasten	(99.952)	(393.464)
Totaal lasten	(291.200)	(656.858)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	79.584	941.009
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	79.584	941.009

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2023 t/m 30 juni 2023	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	79.584	941.009
Aanpassingen voor:		
- boekwaarde desinvesteringen	3.819.000	6.205.000
- investering in verbouwingen	(18.081)	
- investering huurbevordering	(19.248)	-
- afschrijvingen huurbevordering	11.155	22.765
- mutatie financiële vaste activa	10.000	-
- mutatie vorderingen	100.940	12.393
- mutatie overige kortlopende schulden	(251.772)	13.447.594
- mutatie afschrijvingen op beleggingen	-	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	3.731.578	20.628.761
Financieringsactiviteiten		
- mutatie aandelenkapitaal	(24.683)	(17.709)
- netto funding/ vermindering agio	(24.265)	(17.205)
- aflossing langlopende schulden	(3.759.120)	(21.148.306)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(3.808.068)	(21.183.220)
Mutatie liquide middelen	(76.490)	(554.459)
Liquide middelen primo periode	2.549.402	2.884.701
Liquide middelen ultimo periode	2.472.912	2.330.242

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling.

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2 Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

3 Fiscale status

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2022 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit jaarverslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijging te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. De eerste

waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de aankoopkosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves.

Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de halfjaarrapportage.

Geactiveerde kosten huurbevordering

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze betrekking heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder

oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Er zijn geen kasstromen in vreemde valuta's bij het Fonds. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

6 Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico behelst de invloed van onjuiste, onvolledige en/of niet-tijdig beschikbare informatie voor interne beslissingsprocessen en externe partijen, hetgeen weer kan leiden tot claims en reputatieschade. Voor het Fonds is een systeem van interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd, die resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van de financiële rapportages.

7 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen

	2023		2022	
	€	€	€	€
Balans begin periode		24.079.000		46.795.000
Verbouwingen	18.081		-	
Boekwaarde desinvesteringen	(3.819.000)		(24.090.000)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-		1.374.000	
		(3.800.919)		(22.716.000)
Balans ultimo periode		20.278.081		24.079.000

8 Lopende kostenfactor

Doorlopende kostenfactor		
	30 jun. 2023	30 jun. 2022
	%	%
Doorlopende kostenratio	5,1	9,6

De doorlopende kostenfactor is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand eigen vermogen. De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

Amsterdam, 30 augustus 2023

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

