

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARCIJFERS 2023

SYNVEST DUTCH 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

Het Fonds is afgelopen half jaar gegroeid met 3 objecten. De portefeuille per 30 juni 2023 is verdeeld over 50 panden en 168 huurders. De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2023 € 12,6 miljoen (eerste halfjaar 2022: € 8,3 miljoen). Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2023 een winst van € 4,0 miljoen gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2023 € 303.763.369 (ultimo 2022 € 289.155.000). De beleningsgraad is per 30 juni 2023 is gestegen naar 47,8% (ultimo 2022: 50,8%).

Vooruitzicht komende periode

Voor het restant van 2023 verwachten we dat het fonds verder zal kunnen blijven groeien. Ondanks de stijgende rente weten de beleggers ons nog te vinden, en hoewel het aanbod minder is kunnen we nog steeds aankopen doen die binnen het beleggingsprofiel van het Fonds passen.

De groei is minder dan het eerste halfjaar van 2022 en deze tijd gebruikten we dan ook onze dienstverlening via onze beheerder beter af te stemmen met de doelstellingen van het fonds. Zoals de voorbereidingen voor de overgang naar andere bedrijfssoftware waarmee we vanaf 2024 zullen gaan werken.

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			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		102.500	110.000
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	303.763.369	289.155.000
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		-	-
Geactiveerde kosten huurbevordering		838.945	280.760
		304.602.314	289.435.760
Vorderingen			
Debiteuren		1.224.581	815.950
Belastingen		-	-
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		-	21.892
Overige vorderingen en overlopende activa		3.957.864	2.175.859
		5.182.445	3.013.701
Overige activa			
Liquide middelen		56.295.485	56.869.569
		56.295.485	56.869.569
Totaal activa		366.182.744	349.429.030
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		4.594.243	4.188.861
Agioreserve		238.502.876	216.814.939
Wettelijke reserves		10.324.956	10.324.956
Overige reserves		(44.169.038)	(25.807.341)
Onverdeeld resultaat		4.004.553	(11.050.640)
		213.257.590	194.470.775
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		141.854.373	143.491.945
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		3.289.911	3.261.745
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		881.994	914.217
Schulden aan gelieerde maatschappijen		307.113	1.607.662
Belastingen		476.894	485.394
Overige schulden en overlopende passiva		6.114.869	5.197.292
		11.070.781	11.466.310
Totaal passiva		366.182.744	349.429.030

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	12.550.778	8.255.551
Overige opbrengsten	80.384	-
Exploitatiekosten	(2.734.289)	(1.658.034)
Netto huuropbrengsten	9.896.873	6.597.517
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Waardeverandering beleggingen	-	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	9.896.873	6.597.517
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(2.840.650)	(1.453.525)
Afschrijving oprichtingskosten	(7.500)	(7.500)
Netto rentelasten	(3.044.170)	(1.092.996)
Totaal lasten	(5.892.320)	(2.554.021)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.004.553	4.043.496
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	4.004.553	4.043.496

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	4.004.553	4.043.496
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen oprichtingskosten	7.500	7.500
Mutaties in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	(2.168.744)	409.083
- mutatie overige kortlopende schulden	(423.695)	859.027
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(14.608.369)	(58.947.013)
- vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	-	377.000
- investering huurbestedingen	(578.339)	(4.429)
- afschrijving huurbestedingen	20.154	10.091
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(13.746.940)	(53.245.245)
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	405.382	743.728
- storting agio	21.687.937	38.039.552
- dividenduitkeringen	(7.311.057)	(4.669.920)
- ontvangsten uit langlopende schulden	-	43.985.000
- aflossing langlopende schulden	(1.623.873)	(1.266.811)
- geactiveerde hypotheeklasten	(77.243)	(743.795)
- afschrijvingen hypotheeklasten	91.710	41.568
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.172.856	76.129.322
Mutatie liquide middelen	(574.084)	22.884.077
Liquide middelen primo periode	56.869.569	21.057.578
Liquide middelen ultimo periode	56.295.485	43.941.655

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap statutair en feitelijk gevestigd te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76661016. Het Fonds is opgericht op 13 december 2019. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. 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 Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin SynVest Dutch Real Estate Fund N.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde

deelnemingen) worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

5 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. Op deze rapportage is geen accountantscontrole door een externe accountant toegepast.

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. Kapitalisatie van de netto-markthuren vormt daarbij 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 oprichtingskosten

Kosten voor de oprichting van het Fonds worden geactiveerd en in 10 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

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 financieringskosten worden

gedurende de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat gebracht.

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.

6 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.

7 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			
	1 jan. 2023 - 30 juni 2023		1 jan. 2022 - 31 dec. 2022
	€	€	€
Balans begin periode		289.155.000	166.083.739
Investerings	14.608.369		132.753.083
Waardemutatie ongerealiseerd	-		(9.681.822)
		14.608.369	123.071.261
Balans ultimo periode		303.763.369	289.155.000

8 Lopende kostenfactor

Doorlopende kostenfactor			
	30 jun. 2023		30 jun. 2022
	%		%
Doorlopende kostenratio		5,5	4,3

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

