

**SYNVEST**

Beleggen

# HALFJAARVERSLAG 2022

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND N.V.

# INHOUD

## Algemeen

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

## Halfjaarcijfers 2022

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 7 objecten. De portefeuille per 30 juni 2022 is verdeeld over 38 locaties en 338 huurders. De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2022 € 8,3 miljoen (eerste halfjaar 2021: € 3,9 miljoen). Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2022 een winst van € 4 miljoen gerealiseerd.

## *Balansverhoudingen en financieringen*

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2022 € 225.030.752 (ultimo 2021 € 166.083.739). De beleningsgraad is per 30 juni 2022 is gestegen naar 44,5% (ultimo 2021: 35,0%), dit wordt veroorzaakt door het aantrekken van nieuwe financieringen.

## *Vooruitzicht komende periode*

Voor het restant van 2022 verwachten we dat het fonds verder zal kunnen blijven groeien, aan de ene kant weten de beleggers ons te vinden. En aan de andere kant lukt het nog steeds om panden aan te kopen die binnen het beleggingsprofiel van het Fonds passen.

Om de groei goed bij te houden zullen we ons vastgoedteam verder uitbreiden zodat we de portefeuille goed kunnen blijven managen. Het asset- en property-management zullen ook in het tweede halfjaar extra aandacht vragen zodat een stabiel rendement uit verhuur verzekerd blijft. De stijgende grondstofprijzen en het algemene gebrek aan gekwalificeerde dienstverleners zijn onderwerpen waar we nauw op blijven letten, door middel van lange-termijn-relaties en -contracten proberen we deze risico's beheersbaar te houden.

Amsterdam, 30 augustus 2022

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

## 2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2022 €	31 december 2021 €
<b>ACTIVA</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Geactiveerde oprichtingskosten		117.500	125.000
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen	6	225.030.752	166.083.739
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		-	377.000
Geactiveerde kosten huurbevordering		129.938	135.600
		<b>225.160.690</b>	<b>166.596.339</b>
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren		330.402	449.579
Belastingen		-	1.183.805
Overige vorderingen en overlopende activa		1.194.766	300.867
		<b>1.525.168</b>	<b>1.934.251</b>
<b>Overige activa</b>			
Liquide middelen		43.941.655	21.057.578
		<b>43.941.655</b>	<b>21.057.578</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>270.745.013</b>	<b>189.713.168</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Aandelenkapitaal		3.397.353	2.653.625
Agioreserve		167.748.059	129.708.507
Wettelijke reserves		4.023.785	4.023.785
Overige reserves		(14.122.941)	(7.850.094)
Onverdeeld resultaat		4.043.496	(1.602.927)
		<b>165.089.752</b>	<b>126.932.896</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		96.861.526	56.194.158
<b>Kortlopende schulden</b>			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		3.233.924	1.885.330
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		1.884.303	227.964
Schulden aan gelieerde maatschappijen		223.509	1.148.130
Belastingen		320.285	-
Overige schulden en overlopende passiva		3.131.714	3.324.690
		<b>8.793.735</b>	<b>6.586.114</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>270.745.013</b>	<b>189.713.168</b>

### 3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Bruto huuropbrengsten	8.255.551	3.874.961
Exploitatiekosten	(1.658.034)	(747.004)
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>6.597.517</b>	<b>3.127.957</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
<b>Waardeverandering beleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>6.597.517</b>	<b>3.127.957</b>
<b>Lasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(1.453.525)	(694.550)
Afschrijving oprichtingskosten	(7.500)	(7.500)
Netto rentelasten	(1.092.996)	(581.256)
<b>Totaal lasten</b>	<b>(2.554.021)</b>	<b>(1.283.307)</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>4.043.496</b>	<b>1.844.651</b>
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Nettowinst na belastingen</b>	<b>4.043.496</b>	<b>1.844.651</b>

## 4 KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021
	€	€
<b>Beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	4.043.496	1.844.651
<b>Aanpassingen voor:</b>		
- afschrijvingen oprichtingskosten	7.500	7.500
<b>Mutaties in werkkapitaal:</b>		
- mutatie vorderingen	409.083	(442.965)
- mutatie overige kortlopende schulden	859.027	67.138
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten:</b>		
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(58.947.013)	(57.307.633)
- vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	377.000	1.412.590
- investering huurbestedingen	(4.429)	(45.000)
- afschrijving huurbestedingen	10.091	0
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>(53.245.245)</b>	<b>(54.463.718)</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
- uitgifte aandelen	743.728	981.571
- storting agio	38.039.552	49.097.433
- dividenduitkeringen	(4.669.920)	(1.934.960)
- ontvangsten uit langlopende schulden	43.985.000	25.200.000
- aflossing langlopende schulden	(1.266.811)	(569.095)
- geactiveerde hypotheeklasten	(743.795)	(465.273)
- afschrijvingen hypotheeklasten	41.568	43.299
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>76.129.322</b>	<b>72.352.975</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>22.884.077</b>	<b>17.889.257</b>
Liquide middelen primo periode	21.057.578	2.766.888
<b>Liquide middelen ultimo periode</b>	<b>43.941.655</b>	<b>20.656.145</b>

## 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 32106702. 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

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 waardevermeerdering 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.

#### *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.

#### *Funding fees*

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

#### *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. 2022 - 30 juni 2022		1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	
	€	€	€	€
Balans begin periode		166.083.739		71.282.755
Investerings	58.947.013		98.335.043	
Waardemutatie ongerealiseerd	-		(3.534.059)	
		58.947.013		94.800.984
<b>Balans ultimo periode</b>		<b>225.030.752</b>		<b>166.083.739</b>

## 8 Lopende kostenfactor

### Doorlopende kostenfactor

	30 jun. 2022		30 jun. 2021	
	%		%	
Doorlopende kostenratio		4,3		4,2

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 2022

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

