

SYNVEST

Beleggen

# HALFJAARVERSLAG 2022

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

## INHOUD

---

	Pagina
<b>Algemeen</b>	
1. Directieverslag	2
<b>Halfjaarcijfers 2022</b>	
2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	3
3. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	4
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	5
5. Beknopte toelichting	6

## 1. DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen half jaar gegroeid met 2 objecten.

De portefeuille per 30 juni 2022 is verdeeld over 104 locaties en 1.736 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2022 € 14,3 miljoen (eerste halfjaar 2021: € 12,7 miljoen).

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2022 een winst van € 4,6 miljoen gerealiseerd

### Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2022 € 408.949.377 (ultimo 2021 € 398.550.000).

Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingen.

De beleningsgraad is per 30 juni 2022 gestegen naar 57,8% (ultimo 2021: 56,2%),

### Vooruitzicht komende periode

Voor het restant van 2022 verwachten we nog enkele objecten aan de portefeuille te kunnen toevoegen.

Van belang blijft bij alle aankopen dat ze bijdragen aan een stabiel rendement voor het fonds.

Daarnaast blijven we actief investeren in de bestaande portefeuille.

Het verbouwen en uitbreiden van bestaande supermarkten, het realiseren van woningen in ongebruikte ruimtes of bij leegstand rendeert nog steeds beter dan aan te kopen tegen, voor het fonds, te hoge prijzen.

De stijgende grondstofprijzen en het tekort aan beschikbare gekwalificeerde bouwers zal voorlopig nog een bottleneck blijven.

De stijgende energieprijzen zullen mogelijk ook effect hebben op onze huurders, we blijven dit volgen om de risico's voor het fonds beheersbaar en beperkt te houden.

Amsterdam, 30 augustus 2022

De directie

---

drs. M. van Gooswilligen

---

G. Quispel RA RB

---

drs. D.J. van der Wal

## 2. GECONSOLIDEERDE BALANS

(VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	30 juni 2022	31 december 2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen	408.949.377	398.550.000
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	<u>572.013</u>
	408.949.377	399.122.013
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingen	898.436	898.436
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	1.406.536	1.762.780
Belastingen	482.129	1.329.156
Overlopende activa	<u>2.595.885</u>	<u>1.516.399</u>
	4.484.550	4.608.335
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen	15.175.847	11.919.989
<b>Totaal activa</b>	<b>429.508.210</b>	<b>416.548.773</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Groepsvermogen</b>	183.558.937	182.461.686
<b>Vorzieningen</b>		
Latente belastingen	6.323.122	6.323.122
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	225.968.536	214.687.487
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	10.324.786	9.906.836
Belastingen	0	110.698
Schulden aan gelieerde maatschappijen	450.000	734.378
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	472.098	464.628
Overlopende passiva	<u>2.410.731</u>	<u>1.859.938</u>
	13.657.615	13.076.478
<b>Totaal passiva</b>	<b>429.508.210</b>	<b>416.548.773</b>

### 3. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	1 januari 2022 t/m 30 juni 2022		1 januari 2021 t/m 30 juni 2021	
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
Bruto huuropbrengsten	14.229.472		12.748.490	
Overige opbrengsten	124.014		104.190	
Exploitatielasten	<u>(2.792.443)</u>		<u>(5.518.434)</u>	
Netto huuropbrengsten		11.561.043		7.334.246
<b>Totaal opbrengst uit beleggingen</b>		<b>11.561.043</b>		<b>7.334.246</b>
<b>Lasten</b>				
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(3.377.850)		(3.210.075)	
Netto rentelasten	<u>(2.803.696)</u>		<u>(2.486.393)</u>	
		(6.181.546)		(5.696.468)
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>5.379.497</b>		<b>1.637.778</b>
Vennootschapsbelasting		(795.835)		(653.677)
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>4.583.662</b>		<b>984.101</b>

#### 4. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 januari 2022 t/m 30 juni 2022		1 januari 2021 t/m 30 juni 2021
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	5.379.497		1.637.778
Mutaties in werkkapitaal			
- mutatie vorderingen	123.785	(1.271.321)	
- aflossingsverplichting leningen	417.950	489.411	
- mutatie overige kortlopende schulden	163.187	784.597	
- winstbelastingen	<u>(795.835)</u>	<u>(653.577)</u>	
	(90.913)		(650.890)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
- aankoop onroerend goed inclusief aankoopkosten	(10.399.377)	(24.056.909)	
- mutatie vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen	<u>572.013</u>	<u>(676.246)</u>	
	(9.827.364)		(24.733.156)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen	1.127.760	736.420	
- storting agio	3.892.458	2.430.096	
- dividenduitkeringen	(4.065.469)	(3.774.875)	
- ontvangsten uit langlopende schulden	12.160.764	24.955.098	
- aflossing langlopende schulden	(5.450.446)	(5.069.975)	
- afschrijving hypotheeklasten	<u>129.571</u>	<u>66.750</u>	
	7.794.638		19.343.514
<b>Mutatie liquide middelen</b>	3.255.858		(4.402.754)
Liquide middelen primo periode	11.919.989		10.966.471
<b>Liquide middelen ultimo periode</b>	<b>15.175.847</b>		<b>6.563.717</b>

## 5. BEKNOPTE TOELICHTING

### Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ te Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106702. Het Fonds is opgericht op 13 oktober 2011. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter aangezien 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.

### Juridische status

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

### Fiscale status

SynVest German RealEstate Fund N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar deelnemingen SynVest German RealEstate I B.V., SynVest German RealEstate II B.V., SynVest German RealEstate III B.V., SynVest German RealEstate IV B.V., SynVest German RealEstate V B.V., SynVest German RealEstate VI B.V., en SynVest German RealEstate VII B.V. en is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De deelnemingen zijn tevens belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Duitsland.

### Consolidatie

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor SynVest German RealEstate Fund N.V. de mogelijkheid heeft om het financiële en operationele beleid te bepalen. Deelnemingen worden geconsolideerd vanaf het moment waarop zeggenschap over de deelneming is verkregen. In de tussentijdse cijfers zijn de deelnemingen volledig geconsolideerd.

### Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden deze instrumenten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Het Fonds heeft het risico op rentefluctuaties ingedekt door financiering met lange vaste rentes.

### Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

#### Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van deze tussentijdse cijfers 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. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen welke betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

#### 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 externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, 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 jaarrekening.

#### Geactiveerde kosten huurbevordering

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waar deze op 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.

#### Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.

#### 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.

#### Voorzieningen

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

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

#### Exploitatiekosten

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

#### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van nietaftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **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.

### **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.



## BELEGGINGEN

<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1 januari 2022 t/m 30 juni 2022		1 januari 2021 t/m 31 december 2021
<b>Balans begin periode</b>	<b>398.550.000</b>		<b>355.620.000</b>
Investerings	10.399.377	36.060.327	
Waardemutatie ongerealiseerd	0	6.869.673	
<b>Balans ultimo periode</b>	<b>10.399.377</b>	<b>42.930.000</b>	<b>398.550.000</b>

## LOPENDE KOSTENFACTOR

<b>Doorlopende kostenfactor</b>	30 juni 2022	30 juni 2021
Doorlopende kostenfactor	% 6,2	% 6,3

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 2022

De directie

\_\_\_\_\_  
drs. M. van Gooswilligen

\_\_\_\_\_  
G. Quispel RA RB

\_\_\_\_\_  
drs. D.J. van der Wal

