

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Halfjaarcijfers 2025

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2025

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 2 objecten. De portefeuille per 30 juni 2025 is verdeeld over 63 panden en 535 huurders. De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2024 € 16,5 miljoen (eerste halfjaar 2023: € 14,8 miljoen). Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2025 een winst van € 4,6 miljoen gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2025 € 398.880.458 (ultimo 2024 € 393.411.600). De beleningsgraad is per 30 juni 2025 is gestegen naar 45,6% (ultimo 2024: 44,2%).

Vooruitzicht komende periode

Voor het restant van 2025 verwachten we dat het fonds verder zal kunnen blijven groeien. Ondanks de onzekerheden in de markt weten de beleggers ons te vinden. Het beperkte aan aanbod van vastgoed blijft echter een uitdaging. Desondanks achten wij het haalbaar aankopen te doen die binnen het beleggingsprofiel van het Fonds passen.

Amsterdam, juli 2025

M. van Gooswilligen

D.J. van der Wal

P.D. Diamant

T.H.B. de Monchy



2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2025 €	31 december 2024 €
ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		253.610	80.000
Beleggingen			
Onroerend goed	7	398.880.458	393.411.600
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		-	-
Geactiveerde kosten huurbevordering		4.760.176	4.340.580
		403.640.634	397.752.180
Vorderingen			
Debiteuren		4.321.017	5.106.268
Belastingen		-	-
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		-	-
Overige vorderingen en overlopende activa		2.882.315	1.588.966
		7.203.331	6.695.234
Overige activa			
Liquide middelen		34.469.484	25.993.340
		34.469.484	25.993.340
Totaal activa		445.567.059	430.520.754
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Kapitaal CV		251.274.829	247.444.969
Onverdeeld resultaat		4.631.851	
		255.906.680	247.444.969
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		130.013.164	122.050.499
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		52.030.187	51.999.656
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		208.088	1.600.966
Schulden aan gelieerde maatschappijen		147.149	615.580
Belastingen		962.746	1.131.596
Overige schulden en overlopende passiva		6.299.045	5.677.488
		59.647.215	61.025.286
Totaal passiva		445.567.059	430.520.754

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2025 t/m 30 juni 2025	1 jan. 2024 t/m 30 juni 2024
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	16.538.140	14.836.363
Overige opbrengsten	488.345	421.621
Exploitatiekosten	(5.812.211)	(3.562.002)
Netto huuropbrengsten	11.214.274	11.695.982
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	209.791	-
Waardeverandering beleggingen	209.791	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	11.424.065	11.695.982
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(2.577.472)	(2.829.971)
Afschrijving oprichtingskosten	(67.870)	(7.500)
Netto rentelasten	(4.146.871)	(3.022.352)
Totaal lasten	(6.792.214)	(5.859.823)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.631.851	5.836.159
Vennootschapsbelasting	-	(5.406)
Nettowinst na belastingen	4.631.851	5.830.753

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2025 t/m 30 juni 2025	1 jan. 2024 t/m 30 juni 2024
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	4.631.851	5.830.753
Halfjaarcijfers 2025		
- investering oprichtingskosten	(241.480)	-
- afschrijvingen oprichtingskosten	67.870	7.500
Mutaties in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	(508.097)	(1.727.281)
- mutatie overige kortlopende schulden	1.408.602	455.703
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(5.468.858)	(27.027.742)
- investering huurbestedingen	(2.978.129)	(776.192)
- afschrijving huurbestedingen	2.558.533	152.954
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(3.346.912)	(23.084.305)
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	-	267.321
- storting agio	-	14.168.013
- dividenduitkeringen	-	(8.532.790)
- kapitaalstorting	3.829.860	-
- verstrekte langlopende schulden	10.000.000	-
- aflossing langlopende schulden	(1.684.746)	(1.653.774)
- geactiveerde hypotheeklasten	(470.306)	-
- afschrijvingen hypotheeklasten	148.248	117.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.823.056	4.366.591
Mutatie liquide middelen	8.476.144	(18.717.714)
Liquide middelen primo periode	25.993.340	52.979.426
Liquide middelen ultimo periode	34.469.484	34.261.712



5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. is een commanditaire vennootschap gevestigd te Amsterdam aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 95979255. 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 certificaten 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.

Het Fonds is gericht op verschillende soorten in Nederland gelegen vastgoed en belegde het direct in winkels en kantoren. Beleggers houden hun belang in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. middels certificaten uitgegeven door Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (hierna: "de STAK"). Aan door de STAK uitgegeven certificaten ligt het commanditaire belang in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. ten grondslag. Het economisch eigendom van de onroerende zaken ligt bij SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. Het juridisch eigendom wordt gehouden door de zogenaamde Fonds B.V.'s, die onderdeel uitmaken van de fiscale eenheid met SynVest Dutch RealEstate Fund C.V..

Tot 31 december 2024 was het Fonds gestructureerd op basis van een naamloze vennootschap. Vanwege een fiscale wetswijziging is het Fonds per 31 december 2024 omgezet in een commanditaire vennootschap.

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 was tot en met 30 december 2024 een naamloze vennootschap met de status van Fiscale Belegginstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Zoals hiervoor uiteengezet, is het Fonds thans een commanditaire vennootschap, hetgeen een fiscaal transparant lichaam is.

4 Continuïteit

De in deze jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

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.

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. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatie-factor 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 positieve 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 oprichtingskosten

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

Geactiveerde kosten huurbesteding

Kosten voor huurbesteding 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.

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

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. Servicebijdragen ontvangen van huurders en betaalde servicekosten door het fonds worden netto (gesaldeerd) gepresenteerd. Het fonds treedt op als agent voor de servicekosten en loopt derhalve geen financieel risico bij de servicekosten.

Lasten in verband van beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De kosten die verband houden met het toetreden van deelnemers (funding fees), zijn als emissiekosten in de lasten in verband met beheer van beleggingen zijn opgenomen.

Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

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

6 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.

7 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.

8 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.

9 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen				
	1 jan. 2025	30 jun. 2025	1 jan. 2024	30-jun-24
	€	€	€	€
Balans begin periode		393.411.600		323.740.000
Investerings	5.468.858		27.027.742	
Waardemutatie ongerealiseerd	-		-	
		5.468.858		27.027.742
Balans ultimo periode		398.880.458		350.767.742

8 Lopende kostenfactor

Doorlopende kostenfactor		
	30 jun. 2025	30 jun. 2024
	%	%
Doorlopende kostenratio	6,7	5,4

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, juli 2025

De directie:

M. van Gooswilligen

P.D. Diamant

D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy



SynVest

Investeer mee in vastgoed