

SynVest

Investeer mee in vastgoed

Halfjaarcijfers 2026

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2026

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

1 DIRECTIEVERSLAG

Koersaanpassing

Op 1 juli 2026 is de koers aangepast van € 53,00 naar € 51,50 als gevolg van de geopolitieke ontwikkelingen en de aanhoudende onzekerheid daarover.

Omvang

Het Fonds heeft gedurende het eerste semester 2 objecten gekocht. Per 30 juni 2026 is de portefeuille verdeeld over 67 panden en 476 huurders. De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2026 € 18,6 miljoen (eerste halfjaar 2025: € 16,5 miljoen). Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2026 een winst van € 4,5 miljoen gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2026 € 460.395.000 (ultimo 2025 € 440.360.000). De beleningsgraad is per 30 juni 2026 is gedaald naar 41,6% (ultimo 2025: 44%).

Vooruitzicht komende periode

Wij verwachten dat het fonds in de tweede helft van 2026 verder kan groeien. De stijgende operationele kosten, waaronder verbouwkosten en kosten voor onderhoud, beheer en externe dienstverlening, zullen naar verwachting echter een drukkend effect op het resultaat blijven hebben. Hoewel wij een toenemende belangstelling van huurders voor het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten signaleren, is het onzeker of deze ontwikkeling zal aanhouden en tot voldoende aanvullende huurinkomsten zal leiden om de hogere kosten te compenseren.

Amsterdam, 18 augustus 2026

M. van Gooswilligen

D.J. van der Wal

P.D. Diamant

T.H.B. de Monchy

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2026 €	31 december 2025 €
ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		117.835	185.669
Beleggingen			
Onroerend goed	7	460.395.000	440.360.000
Geactiveerde kosten huurbevordering		7.558.884	6.494.442
		467.953.884	446.854.442
Vorderingen			
Debiteuren		3.469.889	3.329.949
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		-	81
Overige vorderingen en overlopende activa		1.781.029	1.594.411
		5.250.918	4.924.441
Overige activa			
Liquide middelen		18.065.628	27.167.601
		18.065.628	27.167.601
Totaal activa		491.388.265	479.132.153
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Kapitaal CV		286.392.806	277.016.689
Onverdeeld resultaat		4.514.344	
		290.907.150	277.016.689
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		158.192.123	190.073.850
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		33.266.472	3.497.235
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		634.089	1.488.268
Schulden aan gelieerde maatschappijen		610.986	1.014.931
Belastingen		737.215	789.914
Overige schulden en overlopende passiva		7.040.230	5.251.266
		42.288.992	12.041.614
Totaal passiva		491.388.265	479.132.153

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2026 t/m 30 juni 2026	1 jan. 2025 t/m 30 juni 2025
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	18.628.494	16.538.140
Overige opbrengsten	588.312	488.345
Exploitatiekosten	(5.254.920)	(5.812.211)
Netto huuropbrengsten	13.961.886	11.214.274
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(1.559.438)	209.791
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(161.950)	-
Waardeverandering beleggingen	(1.721.388)	209.791
Totaal opbrengsten uit beleggingen	12.240.498	11.424.065
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(2.877.903)	(2.577.472)
Afschrijving oprichtingskosten	(67.835)	(67.870)
Netto rentelasten	(4.780.416)	(4.146.871)
Totaal lasten	(7.726.154)	(6.792.214)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.514.344	4.631.851
Vennootschapsbelasting	-	0
Nettowinst na belastingen	4.514.344	4.631.851

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2026 t/m 30 juni 2026	1 jan. 2025 t/m 30 juni 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	4.514.344	4.631.851
Halfjaarcijfers 2026		
- investering oprichtingskosten	-	(241.480)
- afschrijvingen oprichtingskosten	67.834	67.870
Mutaties in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	(326.477)	(508.097)
- mutatie overige kortlopende schulden	478.141	(1.408.602)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(18.959.983)	(5.468.858)
- investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen	(2.634.456)	-
- herwaardering vastgoedbeleggingen	1.559.439	-
- investering huurbevorderingen	(1.611.861)	(2.978.129)
- afschrijving huurbevorderingen	547.419	2.558.533
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(16.365.600)	(3.346.912)
Financieringsactiviteiten		
- kapitaalstorting	9.376.117	3.829.860
- verstrekte langlopende schulden	-	10.000.000
- aflossing langlopende schulden	(2.314.749)	(1.684.746)
- geactiveerde hypotheeklasten	(81.151)	(470.306)
- afschrijvingen hypotheeklasten	283.410	148.248
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.263.627	11.823.056
Mutatie liquide middelen	(9.101.973)	8.476.144
Liquide middelen primo periode	27.167.601	25.993.340
Liquide middelen ultimo periode	18.065.628	34.469.484

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. (hierna: het "Fonds") 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 Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen (hierna: de "STAK"). 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 van SynVest Fund Management B.V. (hierna: de "Beheerder") kan de uitgifte van aandelen participaties staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten bij een daartoe strekkend besluit van de Beheerder.

SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. Het Fonds belegt in, in Nederland gelegen vastgoed, waaronder winkels en kantoren. De beleggers houden hun belang in het fonds middellijk via certificaten van de STAK.

Het Fonds is gestructureerd als een commanditaire vennootschap die voor Nederlandse fiscale doeleinden als transparant wordt aangemerkt. Het juridisch eigendom van de onroerende zaken berust bij de afzonderlijke Fonds B.V.'s, terwijl het economische eigendom van het vastgoed berust bij SynVest Dutch RealEstate Fund C.V.

De STAK is commanditaire vennoot in SynVest Dutch RealEstate Fund C.V. en houdt haar participatie ten behoeve van de beleggers. Door middel van certificering via de STAK wordt het economische belang in de commanditaire vennootschap toegerekend aan de beleggers. Op grond van deze structuur worden de beleggingsresultaten fiscaal toegerekend aan de achterliggende beleggers.

2 Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (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. Het Fonds is thans een commanditaire vennootschap, hetgeen een fiscaal transparant lichaam is.

4 Continuïteit

De in dit halfjaarverslag 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 halfjaarverslag 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.

Zoals weergegeven onder algemeen, is het economisch eigendom van de activa en passiva van de commanditaire vennootschap en hebben de Fonds B.V.'s het juridisch eigendom gehouden. Dit geldt voor alle activa en passiva en daarom is er vanaf gezien dit separaat bij elke balanspost nogmaals toe te lichten.

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 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. 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 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 daad-werkelijke 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. 2026 - 30 juni 2026		1 jan. 2025 - 30 juni 2025	
	€	€	€	€
Balans begin periode	440.360.000		393.411.600	
Investerings	21.594.439		5.468.858	
Waardemutatie ongerealiseerd	(1.559.439)		-	
	20.035.000		5.468.858	
Balans ultimo periode	460.395.000		398.880.458	

8 Lopende kostenfactor

Doorlopende kostenfactor

	30 jun. 2026	30 jun. 2025
	%	%
Doorlopende kostenratio	5,7	6,7

De lopende kostenfactor is een weergave van de exploitatie kosten en lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds. De kosten die verband houden met het toetreden van deelnemers (funding fees), welke als emissiekosten in de lasten in verband met beheer van beleggingen zijn opgenomen, worden buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van de lopende kostenfactor.

Amsterdam, 18 augustus 2026

De directie:

M. van Gooswilligen

D.J. van der Wal

T.H.B. de Monchy

P.D. Diamant