

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARCIJFERS 2023

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

	Pagina
Algemeen	
1. Directieverslag	2
Halfjaarcijfers 2023	
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 gelijk gebleven in het aantal objecten.

De portefeuille per 30 juni 2023 is verdeeld over 104 locaties en 1.872 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2023 € 14,7 miljoen (eerste halfjaar 2022: € 14,3 miljoen).

Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2023 een winst van € 5,0 miljoen gerealiseerd

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2023 € 407.918.384 (ultimo 2022 € 404.539.875).

Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingen.

De beleningsgraad is per 30 juni 2023 gedaald naar 56,1% (ultimo 2022: 56,6%),

Vooruitzicht komende periode

Voor het restant van 2023 verwachten we enkele objecten uit de portefeuille te kunnen verkopen waarvan we verwachten dat ze op termijn niet meer positief aan het fonds kunnen bijdragen en door ze nu te verkopen dragen ze nog bij aan een positief rendement. We blijven erg kritisch kijken naar aankopen deze moeten ook 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 ook dit half jaar 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.

Amsterdam, 30 augustus 2023

De directie

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

(VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	30 juni 2023		31 december 2022	
ACTIVA				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	407.918.384		404.539.875	
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	407.918.384	<u>0</u>	404.539.875
Financiële vaste activa				
Latente belastingen		464.174		464.174
Vorderingen				
Debiteuren	1.489.419		1.913.903	
Belastingen	1.480.284		3.164.199	
Overlopende activa	<u>3.121.944</u>	6.091.647	<u>2.059.223</u>	7.137.325
Overige activa				
Liquide middelen		6.840.421		8.580.752
Totaal activa		421.314.626	420.722.126	
PASSIVA				
Groepsvermogen		179.016.572	180.905.861	
Voorzieningen				
Latente belastingen		7.564.355	7.564.355	
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen		217.354.693	217.845.609	
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	11.319.715		10.678.947	
Belastingen	262.230		258.074	
Schulden aan gelieerde maatschappijen	3.455.000		802.876	
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	619.366		471.304	
Overlopende passiva	<u>1.722.695</u>	17.379.006	<u>2.195.101</u>	14.406.302
Totaal passiva		421.314.626	420.722.126	

3. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	1 januari 2023 t/m 30 juni 2023	1 januari 2022 t/m 30 juni 2022
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	14.326.996	14.229.472
Overige opbrengsten	413.181	124.014
Exploitatielasten	<u>(2.097.934)</u>	<u>(2.792.443)</u>
Netto huuropbrengsten	12.642.243	11.561.043
Totaal opbrengst uit beleggingen	12.642.243	11.561.043
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(3.680.557)	(3.377.850)
Netto rentelasten	<u>(2.936.719)</u>	<u>(2.803.696)</u>
	(6.617.276)	(6.181.546)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.024.967	5.379.497
Vennootschapsbelasting	(992.881)	(795.835)
Netto resultaat na belastingen	5.032.086	4.583.662

4. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 januari 2023 t/m 30 juni 2023		1 januari 2022 t/m 30 juni 2022
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.024.967		5.379.497
Mutaties in werkkapitaal			
- mutatie vorderingen	1.307.908	123.785	
- aflossingsverplichting leningen	640.768	417.950	
- mutatie overige kortlopende schulden	2.813.217	163.187	
- winstbelastingen	<u>(992.881)</u>	<u>(795.835)</u>	
	3.769.012		(90.913)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
- aankoop onroerend goed inclusief aankoopkosten	(3.378.509)	(10.399.377)	
- mutatie vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	<u>572.013</u>	
	(3.378.509)		(9.827.365)
Financieringsactiviteiten			
- uitgifte aandelen	404.190	1.127.760	
- storting agio	1.112.594	3.892.458	
- dividenduitkeringen	(5.095.797)	(4.065.469)	
- ontvangsten uit langlopende schulden	1.024.650	12.160.764	
- aflossing langlopende schulden	(5.895.569)	(5.450.446)	
- afschrijving hypotheeklasten	<u>294.131</u>	<u>129.571</u>	
	(8.155.801)		7.794.638
Mutatie liquide middelen	(1.740.331)		3.255.857
Liquide middelen primo periode	8.580.752		11.919.989
Liquide middelen ultimo periode	6.840.421		15.175.846

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 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 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 belastingschulden 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

Vastgoedbeleggingen	1 januari 2023 t/m 30 juni 2023		1 januari 2022 t/m 31 december 2022
Balans begin periode	404.539.875		398.550.000
Investerings	3.321.268	13.681.872	
Waardemutatie ongerealiseerd	30.768	(7.691.997)	
	3.352.036		5.989.875
Balans ultimo periode	407.891.911		404.539.875

LOPENDE KOSTENFACTOR

Doorlopende kostenfactor	30 juni 2023		30 juni 2022
	%		%
Doorlopende kostenfactor	5,9		6,2

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 2023

De directie

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

