

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARCIJFERS 2024

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUD



	Pagina
Algemeen	
1. Directieverslag	2
 Halfjaarcijfers 2024	
2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	3
3. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	4
4. Beknopte toelichting	6

1. DIRECTIEVERSLAG

Het Fonds is afgelopen half jaar gedaald in het aantal objecten als gevolg van verkopen

De bruto huuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar van 2024 € 13,4 miljoen (eerste halfjaar 2023: € 14,3 miljoen).
Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2024 een verlies van € 0,2 miljoen gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2024 € 383.208.441 (ultimo 2023 € 380.697.254).
Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsen.
De beleningsgraad is per 30 juni 2024 gedaald naar 58,6% (ultimo 2023: 59,1%),

Vooruitzicht komende periode

Voor het restant van 2024 verwachten we enkele objecten uit de portefeuille te kunnen verkopen
waarmee we liquiditeit kunnen vrij maken om participaties van uittredende participanten
in te kunnen kopen.

Amsterdam, 20 augustus 2024

De directie

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

T.H.B. de Monchy

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

(VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	30 juni 2024		31 december 2023	
ACTIVA				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	379.589.508		380.697.254	
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	<u>0</u>		<u></u>	
	379.589.508			380.697.254
Financiële vaste activa				
Latente belastingen		0		1.332.347
Vorderingen				
Debiteuren	1.243.351		1.450.520	
Belastingen	2.075.269		2.887.218	
Overlopende activa	<u>3.133.882</u>		<u>1.977.080</u>	
	6.452.503			6.314.818
Overige activa				
Liquide middelen		4.140.831		8.520.395
Totaal activa				
	390.182.842			396.864.814
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Aandelenkapitaal	45.459.820		44.556.010	
Agioreserve	145.637.182		150.132.326	
Herwaarderingsreserve	22.896.668		23.009.988	
Overige reserves	(51.490.436)		(46.180.280)	
Onverdeeld resultaat	(6.575.767)		(11.989.735)	
Groepsvermogen		155.927.467		159.528.309
Voorzieningen				
Latente belastingen		6.327.673		5.430.582
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen		220.841.033		224.890.599
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.380.573		921.467	
Overlopende passiva	<u>5.706.096</u>		<u>6.093.857</u>	
	7.086.668			7.015.324
Totaal passiva				
	390.182.841			396.864.814

3. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	1 januari 2024 t/m 30 juni 2024		1 januari 2023 t/m 30 juni 2023
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	13.429.843	14.326.996	
Overige opbrengsten	106.794	413.181	
Exploitatielasten	<u>(4.672.110)</u>	<u>(2.097.934)</u>	
Netto huuropbrengsten		8.864.526	12.642.243
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(2.113.800)	0
Totaal opbrengst uit beleggingen		6.750.726	12.642.243
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(4.235.201)	(3.680.557)	
Netto rentelasten	<u>(2.747.373)</u>	<u>(2.936.719)</u>	
		(6.982.574)	(6.617.276)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(231.848)	6.024.967
Vennootschapsbelasting		39.008	(992.881)
Netto resultaat na belastingen		-192.839	5.032.086

4. BEKNOPTTE 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 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

Vastgoedbeleggingen	1 januari 2024 t/m 30-jun-24	1 januari 2023 t/m 31 december 2023
Balans begin periode	380.697.254	404.539.875
Investerings	3.205.254	6.719.855
Verkopen	(3.210.000)	(9.150.000)
Ongerealiseerde waardemutatie	(1.103.000)	(21.412.476)
	(4.313.000)	
Balans ultimo periode periode	379.589.508	380.697.254

LOPENDE KOSTENFACTOR

Doorlopende kostenfactor	30-jun-24	30-jun-23
	%	%
Doorlopende kostenfactor	5,4%	5,9

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, 20 augustus 2024

De directie

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

drs. D.J. van der Wal

P.D. Diamant

T.H.B. de Monchy

