

SYNVEST

Beleggen

JAAROVERZICHT 2023

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

Ontwikkelingen 2023

Het Fonds heeft afgelopen jaar 2 objecten verkocht. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 102 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 27,9 miljoen (2022: € 28,8 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 21,5 miljoen negatief.

Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2023 een verlies van € 13 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -7,1%.

Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 5,8%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 394.836.019 (ultimo 2022 € 422.423.734). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gestegen naar 57,7% (ultimo 2022: 56,6%).

Vooruitzicht komende periode

In het eerste half jaar van 2024 is de focus nog gericht op het investeren in de bestaande portefeuille om in samenspraak met de huurders de panden langdurig verhuurd te houden. Daarnaast zullen we ook enkele panden gaan verkopen omdat ze in de exploitatie niet meer positief bijdragen aan het resultaat.

We verwachten dat in 2024 de investeringen in de portefeuille zichtbaar zullen worden in het resultaat. Bij de verhuur genereren we extra opbrengsten als gevolg van de indexaties en het sluiten van nieuwe huurcontracten. Met vertrouwen zien we dan ook een beter resultaat tegemoet voor 2024 dan het was in 2023.

Het voorschotdividend is per 1 januari 2024 gelijk gebleven, bruto € 2,28 per jaar per aandeel (2023: € 2,28).

Amsterdam, januari-2024

Drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

Drs. D.J. van der Wal

1 GECONSOLIDEERDE BALANS (O.B.V. INTRINSIEKE WAARDE BEREKENING)**31 december 2023**

ACTIVA	€
Beleggingen	
Onroerend goed	394.836.019
Geactiveerde hypotheeklasten	3.535.908
	<hr/>
	398.371.927
Vorderingen	
Overige vorderingen	1.666.595
Belastingen	2.106.265
Overlopende activa	1.152.151
	<hr/>
	4.925.011
Overige activa	
Liquide middelen	8.520.395
	<hr/>
	8.520.395
Totaal activa	<hr/> <hr/> 411.817.333
PASSIVA	
Eigen vermogen	171.222.087
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingen	6.334.461
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	229.665.044
Kortlopende schulden	
Schulden aan gelieerde maatschappijen	1.762.923
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.845.576
Overlopende passiva	987.242
	<hr/>
	4.595.741
Totaal passiva	<hr/> <hr/> 411.817.333

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2023

€

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	27.881.816
Overige opbrengsten	550.375
Exploitatielasten	-7.308.609
Netto huuropbrengsten	21.123.582

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen -21.545.726

Totaal opbrengst uit beleggingen -422.144

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-6.575.704
Afschrijvingen op beleggingen	-2.813.760
Netto rentelasten	-5.879.507
	-15.268.971

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen -15.691.114

Vennootschapsbelasting 2.649.805

Netto resultaat na belastingen -13.041.309

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2023

Eigen vermogen (x € 1.000)	171.222
Aantal aandelen in stuks	4.455.601
Intrinsieke waarde per aandeel	38,43
Intrinsieke waarde participatie	38,43
Handelskoers	39,50
Loan to value	57,65%

De cijfers in dit jaaroverzicht zijn ontleend aan de intrinsieke waarde berekening per 31 december 2023. Hierbij zijn de posten gewaardeerd conform de uitgangspunten in het prospectus. In deze waardering zijn de aankoopkosten van de panden geactiveerd, welke in 10 jaar tot nihil worden afgeschreven. Daarnaast worden de fundingfees direct ten laste van het eigen vermogen gebracht. Dit wijkt af van de grondslagen van de jaarrekening, waar de aankoopkosten en fundingfees direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Op dit jaaroverzicht is geen accountantscontrole toegepast.

