

SYNVEST

Beleggen

JAAROVERZICHT 2022

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

Ontwikkelingen 2022

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 2 objecten. De portefeuille per 31 december 2022 is verdeeld over 104 locaties en 1.846 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2022 € 28,8 miljoen (2021: € 26,1 miljoen). De portefeuille is in december 2022 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 5,5 miljoen negatief.

Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2022 een winst van € 1,0 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2022 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 0,5%.

Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 7,0%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2022 € 422.423.734 (ultimo 2021 € 417.136.512). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2022 gestegen naar 56,6% (ultimo 2021: 56,3%).

Vooruitzicht komende periode

In het eerste half jaar van 2023 is de focus nog sterk 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 2023 de investeringen in de portefeuille zichtbaar zullen worden in het resultaat. Nu al zien we dat er meer verhuurd is, waarbij de kwantiteit vooral in de woningverhuur zit. Bij de commerciële verhuur genereren we extra opbrengsten als gevolg van de indexaties. Met vertrouwen zien we dan ook een beter resultaat tegemoet voor 2023 dan het was in 2022.

Het voorschotdividend is per 1 januari 2023 verhoogd naar bruto € 2,28 per jaar per aandeel (2022: € 1,86).

Amsterdam, mei-2023

Drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

Drs. D.J. van der Wal

1 GECONSOLIDEERDE BALANS (O.B.V. INTRINSIEKE WAARDE BEREKENING)**31 december 2022**

ACTIVA	€
Beleggingen	
Onroerend goed	422.423.734
Geactiveerde hypotheeklasten	3.816.582
	<hr/>
	426.240.316
Vorderingen	
Overige vorderingen	2.224.060
Belastingen	2.206.462
Overlopende activa	1.181.646
	<hr/>
	5.612.168
Overige activa	
Liquide middelen	8.580.752
	<hr/>
	8.580.752
Totaal activa	<hr/> <hr/> 440.433.236
PASSIVA	
Aandelenkapitaal	44.645.400
Agioreserve	143.800.913
Herwaarderingsreserve	35.761.712
Overige reserves	-21.036.944
Onverdeeld resultaat	-7.216.158
	<hr/>
Totaal eigen vermogen	195.954.923
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingen	9.841.845
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	231.161.191
Kortlopende schulden	
Schulden aan gelieerde maatschappijen	450.000
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.284.552
Overlopende passiva	1.740.725
	<hr/>
	3.475.277
Totaal passiva	<hr/> <hr/> 440.433.236

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2022

€

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	28.804.475
Overige opbrengsten	278.932
Exploitatielasten	-5.458.452
Netto huuropbrengsten	23.624.955

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen -5.492.806

Totaal opbrengst uit beleggingen 18.132.149

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-6.326.172
Afschrijvingen op beleggingen	-2.809.984
Netto rentelasten	-5.596.856
	-14.733.011

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 3.399.137

Vennootschapsbelasting -2.392.518

Netto resultaat na belastingen 1.006.619

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2022

Eigen vermogen (x € 1.000)	195.955
Aantal aandelen in stuks	4.464.528
Intrinsieke waarde per aandeel	43,89
Intrinsieke waarde participatie	43,89
Handelskoers	45,25
Loan to value	56,6%

De cijfers in dit jaaroverzicht zijn ontleend aan de intrinsieke waarde berekening per 31 december 2022. 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.

