

SYNVEST

Beleggen

JAAROVERZICHT 2022

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

Ontwikkelingen in 2022

In het afgelopen jaar is de portefeuille van het fonds met 10 objecten afgenomen. De diverse objecten zijn gedurende 2022 verkocht. De portefeuille per 31 december 2022 is verdeeld over 14 locaties en 98 huurcontracten

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2022 € 3,2 miljoen (2021: € 4,5 miljoen). De portefeuille is in december 2022 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 1,5 miljoen positief. Op de verkopen van de objecten is in 2022 een resultaat behaald van € 0,6 miljoen positief.

Op basis van de instrinsieke waarde berekening is over 2022 een winst van € 2,6 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2022 is op basis van de waarderingsgrondslag van de instrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 13,1%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2022 € 24.079.000 (ultimo 2021 € 46.795.000). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderings. De beleningsgraad is per 31 december 2022 gedaald naar 15,6% (ultimo 2021: 62,2%), dit wordt veroorzaakt door de extra aflossingen die in 2022 zijn gedaan.

Vooruitzicht komende periode

In het jaar 2022 is geen (interim-)dividend uitgekeerd. In 2023 gaan we verder met de afbouw van de portefeuille. In eerste instantie zullen we dit gebruiken om de resterende externe financiering af te lossen.

De overige liquide middelen zullen we gebruiken voor investeringen om het beter verhuurbaar en verkoopbaar maken van de objecten.

Ons streven is om uiterlijk in 2024 het fonds te kunnen sluiten en aan de participanten de slotuitkering te doen. Op dit moment gaan we ervan uit dat geen tussentijdse uitkeringen of dividenden zullen worden uitgekeerd.

Amsterdam, mei-2023

Drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

Drs. D.J. van der Wal

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

€

ACTIVA**Beleggingen**

Onroerend goed	24.079.000
Geactiveerde kosten huurbesteding	160.892
	<hr/>
	24.239.892

Financiële vaste activa

Overige vorderingen	34.000
	<hr/>
Totale beleggingen	24.273.892

Vorderingen

Debiteuren	222.839
Overige vorderingen en overlopende activa	59.611
	<hr/>
	282.450

Overige activa

Liquide middelen	2.549.402
	<hr/>
	2.549.402

Totaal activa

27.105.744**PASSIVA****Eigen vermogen**

Aandelenkapitaal	11.396.427
Agioreserve	37.291.893
Herwaarderingsreserve	747.253
Overige reserves	-29.569.812
Onverdeeld resultaat	2.806.125
	<hr/>
Totaal eigen vermogen	22.671.885

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	3.789.120
Schulden aan gelieerde maatschappijen	40.641
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	132.364
Belastingen	110.018
Overige schulden en overlopende passiva	361.716
	<hr/>
	4.433.858

Totaal passiva

27.105.744

2 WINST- EN VERLIESREKENING (O.B.V. INTRINSIEKE WAARDE BEREKENING)

	2022
	€
Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	3.162.942
Overige opbrengsten	302
Exploitatiekosten	-1.068.263
Netto huuropbrengsten	2.094.981
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	595.464
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.454.000
	2.049.464
Totaal opbrengsten uit beleggingen	4.144.445
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-619.479
Netto rentelasten	-718.841
Totaal lasten	-1.338.320
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.806.125

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2022

Intrinsiek waarde balans (in € x 1.000)	22.672
Aantal aandelen in stuks	1.139.643
Intrinsieke waarde per aandeel (in €)	19,89
Intrinsieke waarde participatie (in €)	1.989
Koers participatie	1.989
Overige kengetallen:	
Loan to value	15,6%

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. Op dit jaaroverzicht is geen accountantscontrole toegepast.

