

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARVERSLAG 2022

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

1. Directieverslag	2
--------------------	---

Halfjaarcijfers 2022

2. Balans voor resultaatbestemming	3
3. Winst- en verliesrekening	4
4. Kasstroomoverzicht	5
5. Beknopte toelichting	6

1 DIRECTIEVERSLAG

In het afgelopen halfjaar is de portefeuille van het fonds met 4 objecten afgenomen daardoor bestaat de portefeuille per 30 juni 2022 uit 20 locaties met totaal 97 huurders. De bruto huuropbrengsten bedroegen over de eerste 6 maanden van 2022 € 1,7 miljoen (eerste halfjaar 2021: € 2,4 miljoen). Op de verkopen van de objecten in het eerste halfjaar van 2022 is een resultaat behaald van € 0,6 miljoen positief. Op basis van de jaarrekeninggrondslagen is over het eerste halfjaar van 2022 een winst van € 0,9 miljoen gerealiseerd.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2022 € 40.590.000 (ultimo 2021 € 46.795.000), de daling is het gevolg van de verkopen. Door de aflossingen is de beleningsgraad per 30 juni 2022 gedaald naar 53,3% (ultimo 2021: 62,2%).

Vooruitzicht komende periode

Omdat de beschikbare opbrengsten uit de verkopen voor een groot deel benodigd zijn voor de verplichte aflossingen van het vreemd vermogen bij de financierende bank is ook in 2022 geen dividend uitgekeerd, voor de resterende maanden van 2022 wordt naar verwachting ook geen dividend uitgekeerd. Het nog niet uitkeren van enig dividend heeft wel een positief effect op het eigen vermogen van de vennootschap wat uiteindelijk ook ten goede zal komen aan de uitkeringen aan de beleggers.

In het tweede deel van 2022 gaan we door met het afbouwen van het fonds door actief te blijven zoeken naar kopers voor de panden. De verkoop per pand is weliswaar arbeidsintensiever, en gaat wat langzamer, maar het is gebleken dat het de verkoopopbrengst ten goede komt. De verwachting is dan ook dat de lening bij de bank begin 2023 volledig afgelost zal zijn.

Amsterdam, 30 augustus 2022

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2022 €	31 december 2021 €
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	7	40.590.000	46.795.000
Geactiveerde kosten huurbevordering		18.677	41.442
		40.608.677	46.836.442
Vorderingen			
Debiteuren		186.830	110.947
Belastingen		-	20.637
Overige vorderingen en overlopende activa		118.844	186.483
		305.674	318.067
Overige activa			
Liquide middelen		2.330.242	2.884.701
		2.330.242	2.884.701
Totaal activa		43.244.593	50.039.210
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.413.516	11.431.225
Agioreserve		37.306.291	37.323.496
Herwaarderingsreserve		747.253	747.253
Overige reserves		(29.569.812)	(31.646.146)
Onverdeeld resultaat		941.009	2.076.334
		20.838.257	19.932.162
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		-	21.148.306
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		21.638.843	7.988.287
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		119.515	259.278
Schulden aan gelieerde maatschappijen		-	34.520
Belastingen		89.812	-
Overige schulden en overlopende passiva		558.166	676.657
		22.406.336	8.958.742
Totaal passiva		43.244.593	50.039.210

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	1.703.976	2.413.532
Exploitatiekosten	(716.573)	(551.898)
Netto huuropbrengsten	987.403	1.861.635
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	610.464	1.376.247
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	610.464	1.376.247
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	95.875
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	95.875
Totaal opbrengsten uit beleggingen	1.597.867	3.333.756
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(263.394)	(416.052)
Afschrijvingen	-	-
Netto rentelasten	(393.464)	(672.322)
Totaal lasten	(656.858)	(1.088.374)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	941.009	2.245.382
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	941.009	2.245.382

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2022 t/m 30 juni 2022	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	941.009	2.245.382
Aanpassingen voor:		
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	(115.000)
- boekwaarde desinvesteringen	6.205.000	3.562.578
- investering huurbevordering	-	115.750
- afschrijvingen huurbevordering	22.765	(19.415)
- mutatie vorderingen	12.393	(92.686)
- mutatie overige kortlopende schulden	13.447.594	(427.316)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	20.628.761	5.269.293
Financieringsactiviteiten		
- mutatie aandelenkapitaal	(17.709)	-
- netto funding/ vermindering agio	(17.205)	(30.142)
- aflossing langlopende schulden	(21.148.306)	(6.259.874)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(21.183.220)	(6.290.016)
Mutatie liquide middelen	(554.459)	(1.020.723)
Liquide middelen primo periode	2.884.701	3.445.902
Liquide middelen ultimo periode	2.330.242	2.425.179

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Paasheuvelweg 20, 1105 BJ Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling.

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.

2 Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

3 Fiscale status

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2022 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit jaarverslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

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.

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 taxatierapporten 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 halfjaarrapportage.

Geactiveerde kosten huurbevordering

Kosten voor huurbevordering worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze 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.

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.

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder

oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

5 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.

6 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.

7 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen	2022		2021	
	€	€	€	€
Balans begin periode		46.795.000		63.828.468
Verbouwingen	-		246.805	
Boekwaarde desinvesteringen	(6.205.000)		(16.042.170)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-		(1.238.103)	
		(6.205.000)		(17.033.468)
Balans ultimo periode		40.590.000		46.795.000

8 Lopende kostenfactor

Doorlopende kostenfactor		
	30 jun. 2022	30 jun. 2021
	%	%
Doorlopende kostenratio	9,6	10,2

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 2022

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel RA RB

drs. D.J. van der Wal

