

**SYNVEST**

Beleggen

# JAAROVERZICHT 2022

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND N.V.

### **Ontwikkelingen in 2022**

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 16 objecten. De portefeuille per 31 december 2022 is verdeeld over 47 locaties en 343 huurcontracten.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2022 € 19,1 miljoen (2021: € 9,8 miljoen). De portefeuille is in december 2022 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 6,2 miljoen.

Op basis van de intrinsieke waardeberekening is over 2022 een winst van € 12.354.588 gerealiseerd.

### **Beleggingsrendement**

In boekjaar 2022 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 6,9%.

### **Balansverhoudingen en financieringen**

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2022 € 313.882.562 (ultimo 2021 € 177.092.902). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2022 gestegen naar 46,7% (ultimo 2021: 34,9%), dit wordt veroorzaakt doordat in 2021 een aantal objecten met eigen middelen was aangekocht, waarvoor in 2022 de financiering is afgesloten en ontvangen.

### **Vooruitzicht komende periode**

Voor 2023 verwachten we dat het fonds verder zal groeien door middel van beschikbare liquiditeiten en externe financieringen.

Door de gestegen rente zien we een verminderd aanbod, maar we zoeken actief naar objecten om aan de portefeuille toe te voegen.

Het voorschotdividend is voor 2023 verhoogd naar bruto € 3,36 per jaar per certificaat. (2022: € 3,24).

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	313.882.562
Geactiveerde kosten huurbesteding	286.702
	<hr/>
	<b>314.169.264</b>

**Immateriële vaste activa**

Geactiveerde oprichtingskosten	110.000
--------------------------------	---------

**Vorderingen**

Debiteuren	925.622
Overige vorderingen en overlopende activa	2.155.881
	<hr/>
	<b>3.081.503</b>

**Overige activa**

Liquide middelen	56.869.576
	<hr/>
	<b>56.869.576</b>

**Totaal activa**

---

---

**374.230.343****PASSIVA**

Eigen vermogen	
Aandelenkapitaal	4.188.861
Agioreserve	208.352.014
Herwaarderingsreserve	9.622.054
Overige reserves	-14.657.523
Onverdeeld resultaat	12.354.588
	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>219.859.993</b>

**Langlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen I	146.318.184
------------------------------------	-------------

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	418.770
Schulden aan gelieerde maatschappijen	697.646
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.309.057
Belastingen	560.716
Overige schulden en overlopende passiva	5.065.976
	<hr/>
	<b>8.052.165</b>

**Totaal passiva**

---

---

**374.230.343**

## 2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2022

€

### Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten	19.082.893
Overige opbrengsten	137.411
Exploitatiekosten	-3.852.928
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>15.367.376</b>

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen 6.166.235

**Totaal opbrengsten uit beleggingen** **21.533.611**

### Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-4.142.798
Afschrijvingen op beleggingen	-2.129.658
Afschrijving oprichtingskosten	-15.000
Netto rentelasten	-2.891.566
<b>Totaal lasten</b>	<b>-9.179.022</b>

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen 12.354.588

Vennootschapsbelasting 0

**Nettoresultaat na belastingen** **12.354.588**

## 3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2022

Intrinsiek waarde balans	219.859.993
Aantal aandelen in stuks	4.188.861
Intrinsieke waarde per aandeel ( in €)	52,49

Handelskoers per certificaat 54,50

Overige kengetallen:

Loan to value 46,7%

*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.*

