

SYNVEST

Beleggen

JAAROVERZICHT 2023

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND N.V.

Ontwikkelingen in 2023

Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 6 objecten. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 52 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 €25,7 miljoen (2022: € 19,1 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 3,8 miljoen.

Op basis van de intrinsieke waardeberekening is over 2023 een winst van € 10.878.301 gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 4,6%.

Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 9,2%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 349.796.161 (ultimo 2022 € 313.882.562). Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gedaald naar 42,1% (ultimo 2022: 46,7%).

Vooruitzicht komende periode

Voor 2024 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 2024 gelijk gebleven, bruto € 3,36 per jaar per certificaat. (2023: € 3,36).

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	349.796.161
Geactiveerde kosten huurbesteding	2.262.314
	<hr/>
	352.058.475

Immateriële vaste activa

Geactiveerde oprichtingskosten	95.000
--------------------------------	--------

Vorderingen

Debiteuren	1.620.231
Overige vorderingen en overlopende activa	3.575.681
	<hr/>
	5.195.912

Overige activa

Liquide middelen	52.857.264
	<hr/>
	52.857.264

Totaal activa

410.206.651**PASSIVA**

Eigen vermogen	256.495.777
-----------------------	--------------------

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen I	146.792.914
------------------------------------	-------------

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	418.770
Schulden aan gelieerde maatschappijen	324.747
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	1.097.773
Belastingen	335.433
Overige schulden en overlopende passiva	4.741.237
	<hr/>
	6.917.960

Totaal passiva

410.206.651

2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

2023

€

Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	25.698.623
Overige opbrengsten	555.094
Exploitatiekosten	<u>-5.449.249</u>
Netto huuropbrengsten	20.804.467
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	3.804.749
Totaal opbrengsten uit beleggingen	24.609.217
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-4.991.764
Afschrijvingen op beleggingen	-2.960.123
Afschrijving oprichtingskosten	-15.000
Netto rentelasten	<u>-5.764.029</u>
Totaal lasten	-13.730.916
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>10.878.301</u>
Nettoresultaat na belastingen	10.878.301

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2023

Intrinsiek waarde balans	256.495.777
Aantal aandelen in stuks	4.987.090
Intrinsieke waarde per aandeel (in €)	51,43
Handelskoers per certificaat	54,00
Overige kengetallen:	
Loan to value	42,1%

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.

