

SYNVEST

Beleggen

JAAROVERZICHT 2023

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

Ontwikkelingen in 2023

In het afgelopen jaar is de portefeuille van het fonds met 9 objecten afgenomen. De diverse objecten zijn gedurende 2023 verkocht. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 5 locaties.

De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 1,3 miljoen (2022: € 3,2miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 1,9 miljoen negatief. Op de verkopen van de objecten is in 2023 een resultaat behaald van € 0,2 miljoen negatief.

Op basis van de instrinsieke waarde berekening is over 2023 een verlies van € 1,8 miljoen gerealiseerd.

Beleggingsrendement

In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -8,2%.

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 10.970.000 (ultimo 2022 € 24.079.000). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderingsresultaten. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gedaald naar 0 % (ultimo 2022: 15,6%), dit wordt veroorzaakt door volledige aflossing van het restant van de externe financiering.

Vooruitzicht komende periode

In 2024 gaan we verder met de afbouw van de portefeuille. Het streven is om dit jaar alle resterende panden uit de portefeuille te verkopen, zodat we voor eind 2024 een slotuitkering aan alle participanten kunnen doen en het fonds kunnen sluiten.

Op dit moment gaan we ervan uit dat geen tussentijdse uitkeringen of dividenden zullen worden uitgekeerd.

Amsterdam, januari-2024

Drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

Drs. D.J. van der Wal

1 BALANS (O.B.V. INTRINSIEKE WAARDE BEREKENING)**31 december 2023**

€

ACTIVA**Beleggingen**

Onroerend goed	10.970.000
Geactiveerde kosten huurbesteding	20.875
	<hr/>
	10.990.875

Vorderingen

Debiteuren	47.352
Belastingen	7.931
Overige vorderingen en overlopende activa	2.310
	<hr/>
	57.593

Overige activa

Liquide middelen	9.901.176
	<hr/>
	9.901.176

Totaal activa

20.949.644**PASSIVA****Eigen vermogen****20.678.005****Kortlopende schulden**

Schulden aan gelieerde maatschappijen	14.490
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	99.428
Overige schulden en overlopende passiva	157.721
	<hr/>
	271.639

Totaal passiva

20.949.644

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

	2023
	€
Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	1.332.626
Overige opbrengsten	-687
Exploitatiekosten	-553.181
Netto huuropbrengsten	778.758
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-227.919
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-1.934.000
	-2.161.919
Totaal opbrengsten uit beleggingen	-1.383.162
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-354.953
Netto rentelasten	-40.425
Totaal lasten	-395.378
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.778.539

3 INTRINSIEKE WAARDE

31 december 2023

Intrinsiek waarde balans (in € x 1.000)	20.678
Aantal aandelen in stuks	1.135.757
Intrinsieke waarde per aandeel (in €)	18,21
Intrinsieke waarde participatie (in €)	1.821
Koers participatie	1.821
Overige kengetallen:	
Loan to value	0,0%

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. Op dit jaaroverzicht is geen accountantscontrole toegepast.

