



SYNVEST

Beleggen

Halfjaarverslag 2020

SynVest German RealEstate Fund nv

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2020

2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	4
3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	5
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	6
5. Beknopte toelichting	7

1 DIRECTIEVERSLAG

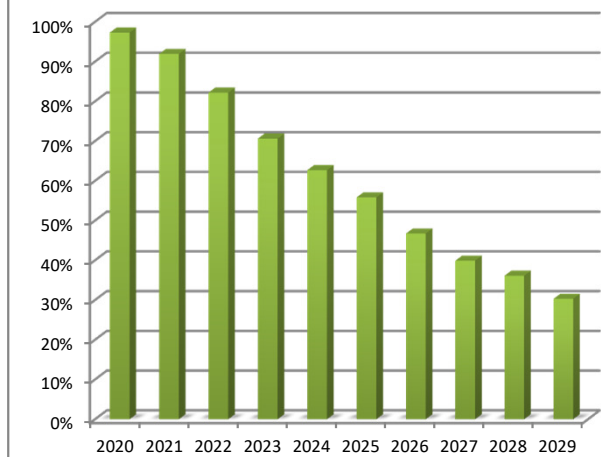
Ontwikkeling beleggingsportefeuille

De huurinkomsten op jaarbasis stegen van € 18,5 mln. per 30 juni 2019 tot € 23,1 mln. per 30 juni 2020. De beleggingsportefeuille bedraagt per balansdatum € 329,7 mln. (per 31 december 2019 € 308,6 mln). Deze toename is veroorzaakt door acquisitie van nieuwe beleggingsobjecten. In de periode 1 januari tot en met 30 juni 2020 werd voor € 19,5 mln. aan beleggingspanden aangekocht. Ook zijn er voor 2,0 mln. aanbetalingen gedaan op toekomstige beleggingspanden. Deze beleggingspanden worden gedeeltelijk achteraf gefinancierd, waarna er liquiditeit is voor nieuwe acquisities.

De bezettingsgraad per ultimo juni 2020 bedraagt 94,2% (30 juni 2019: 93,3%) van de theoretische huurinkomsten, hetgeen een goede prestatie is. Door het Coronavirus heerst onzekerheid over ontwikkelingen op korte en lange termijn, hetgeen zijn weerslag heeft op het betalingsgedrag van onze huurders. Voor het risico dat huurpenningen niet zullen worden ontvangen is een voorziening voor oninbare vorderingen opgenomen van € 0,5 miljoen. De strategie van het Fonds concentreert zich voornamelijk op de aankoop van woningen, zorgwoningen en winkels. Doel hierbij is het realiseren van een mix van diverse soorten vastgoed en aanvangsrendementen en lang verhuurde objecten. De huidige portefeuille bestaat uit winkels - eerste levensbehoefte (35%), winkels - overige (31%), woningen (16%), zorginstellingen (9%), kantoren (5%), parkeren (1%) en overige (3%). Het aankoopbeleid ten aanzien van winkels is gericht op wijkwinkelcentra en supermarkten.

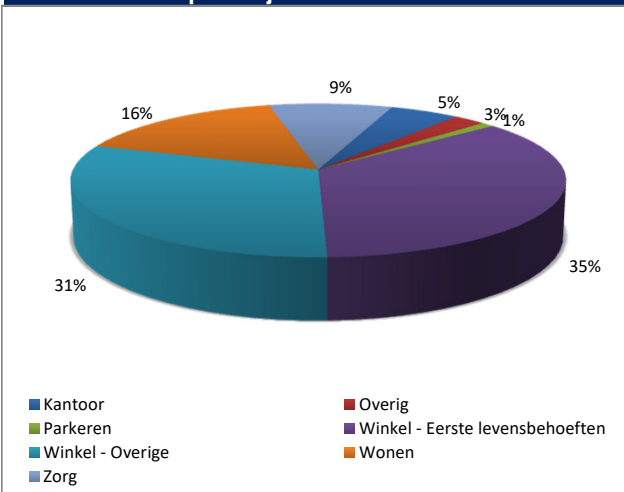
Een belangrijk criterium is de looptijd van de huurovereenkomsten. Uit de grafiek hieronder blijkt procentueel de huursom van de per 30 juni 2020 in bezit zijnde objecten naar looptijd. Door actief management zullen de huurovereenkomsten worden verlengd en zal de horizon naar verwachting verder naar de toekomst verlegd worden, waardoor een gezonde cashflow gewaarborgd is.

Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 30 juni 2020



De portefeuille per 30 juni 2020 is verdeeld over 91 locaties en 1.171 huurders. Meer informatie over de panden is te vinden op: www.synvest.nl/objecten

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 30 juni 2020



Intrinsieke waarde

	30 juni 2020	31 dec. 2019
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	178.971	169.460
Aantal certificaten	40.853	38.148
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	4.381	4.442
Handelskoers (in €)	4.550	4.550

De intrinsieke waarde wijkt af van de boekwaarde zoals die blijkt uit de balans. De boekwaarde wordt vastgesteld conform de grondslagen van het jaarrekeningenrecht, de intrinsieke waarde wordt vastgesteld conform de in het prospectus vastgestelde waarderingsgrondslagen. Per saldo worden de aankoopkosten volgens het jaarrekeningenrecht direct ten laste van het resultaat gebracht terwijl deze bij het vaststellen van de intrinsieke waarde in 10 jaar worden afgeschreven. Hieronder is de cijfermatige aansluiting tussen de boekwaarde en de intrinsieke waarde opgenomen:

	30 juni 2020	31 dec. 2019
Balanswaarde (in € 1.000)	166.422	156.033
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	12.549	13.427
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	178.971	169.460

Loan to value (LTV) / Aflossingen

	30 juni 2020	31 dec. 2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	171.729.770	167.532.144
Beleggingen	329.668.312	308.592.052
Loan to value (%)	52,1%	54,3%
Aflossingen (%)	4,5%	4,5%

Voorschotdividend

Het maandelijkse voorschotdividend bedraagt nominaal 4% op jaarbasis, uitgaande van een uitgiftekoers per certificaat van € 4.550. Het uitgekeerde voorschotdividend wordt in mindering gebracht op het eigen vermogen van het Fonds, onder aftrek van 15% dividendbelasting.

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

2 GECONSOLIDEERDE BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

		30 juni 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	9	329.668.312	308.592.052
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		2.024.455	1.597.865
		331.692.767	310.189.917
Financiële vaste activa			
Latente belastingen		45.749	313.369
		45.749	313.369
Vorderingen			
Debiteuren		540.519	671.424
Belastingen		118.951	177.557
Vordering op gelieerde maatschappijen		10.472	-
Overlopende activa		2.063.064	686.995
		2.733.006	1.535.976
Overige activa			
Liquide middelen		9.725.652	18.877.143
		9.725.652	18.877.143
Totaal activa		344.197.174	330.916.405
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		40.853.370	38.147.970
Agioreserve		131.527.482	122.224.512
Herwaarderingsreserve		21.769.219	21.769.219
Overige reserves		(26.108.881)	(27.439.843)
Onverdeeld resultaat		(1.619.147)	1.330.962
Groepsvermogen		166.422.043	156.032.820
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingen		3.212.515	3.332.510
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		163.950.263	159.960.478
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		7.779.507	7.571.666
Belastingen		-	730.874
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		1.619.633	633.054
Schulden aan gelieerde maatschappijen		361.644	1.545.849
Overlopende passiva		851.569	1.109.154
		10.612.353	11.590.597
Totaal passiva		344.197.174	330.916.405

3 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	11.317.981	9.191.488
Exploitatiekosten	(2.919.770)	(1.853.034)
Netto huuropbrengsten	8.398.211	7.338.454
Totaal opbrengsten uit beleggingen	8.398.211	7.338.454
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(3.311.329)	(2.594.833)
Netto rentelasten	(1.976.332)	(1.765.170)
Totaal lasten	(5.287.661)	(4.360.002)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.110.550	2.978.451
Vennootschapsbelasting	(147.625)	111.600
Nettoresultaat na belastingen	2.962.925	3.090.051

4 GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.110.550	2.978.451
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen huurbestemmingen	-	2.728
Mutaties in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	(1.197.030)	(346.068)
- aflossingsverplichting leningen	207.841	160.282
- mutatie overige kortlopende schulden	(1.186.085)	(1.442.145)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
- aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	(21.076.260)	(19.047.676)
- mutatie vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen	(426.590)	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(20.567.574)	(17.694.428)
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	2.705.400	4.101.180
- storting agio	9.302.970	13.988.003
- dividenduitkeringen	(4.582.072)	(4.166.743)
- ontvangsten uit langlopende schulden	100.000	100.000
- aflossing langlopende schulden	3.814.014	(2.986.895)
- afschrijvingen hypotheeklasten	75.771	75.771
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.416.083	11.111.315
Mutatie liquide middelen	(9.151.491)	(6.583.112)
Liquide middelen primo periode	18.877.143	13.953.427
Liquide middelen ultimo periode	9.725.652	7.370.315

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest German RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Veenendaal en feitelijk gevestigd aan de Kuiperbergweg 50, 1101 AG Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106702. Het Fonds is opgericht op 13 oktober 2011. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter aangezien het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. 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

SynVest German RealEstate Fund N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar deelnemingen SynVest German RealEstate I B.V., SynVest German RealEstate II B.V., SynVest German RealEstate III B.V., SynVest German RealEstate IV B.V., SynVest German RealEstate V B.V., SynVest German RealEstate VI B.V., en SynVest German RealEstate VII B.V. en is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. De deelnemingen zijn tevens belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Duitsland.

4 Consolidatie

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarvoor SynVest German RealEstate Fund N.V. de mogelijkheid heeft om het financiële en operationele beleid te bepalen. Deelnemingen worden geconsolideerd vanaf het moment waarop zeggenschap over de deelneming is verkregen. In de tussentijdse cijfers zijn de deelnemingen volledig geconsolideerd.

5 Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden deze instrumenten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Het Fonds heeft het risico op rentefluctuaties ingedekt door financiering met lange vaste rentes.

6 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van deze tussentijdse cijfers zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht. Op deze rapportage is geen accountantscontrole door een externe accountant toegepast.

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. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen welke betrekking hebben op het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardevermeerdering 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 externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, 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 jaarrekening.

Geactiveerde kosten huurbevordering

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

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.

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.

Voorzieningen

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

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7 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.

8 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.

9 Beleggingen

	30 juni 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Overzicht beleggingen:				
Adorf Markneukirchstraße 52-54	1.210.000		1.210.000	
Amöneburg Am Hollerborn 7	1.946.915		-	
Bad Ems Wipsch 1	3.810.000		3.810.000	
Bad Kissingen Neulandstraße 36-38	3.520.000		3.520.000	
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	9.430.000		9.430.000	
Bad Salzuflen Otto-Hahn-Straße 37-39	1.990.000		1.990.000	
Bad Salzuflen Lange Straße 39	880.000		880.000	
Bergisch Gladbach Sattlerweg 8	3.040.000		3.040.000	
Bischoffen Am Markt 3	3.020.000		3.020.000	
Bochum Hattingerstraße 762	910.000		910.000	
Boizenburg Markt 12	1.110.000		1.110.000	
Bonn Ellesdorfersstraße 33-37	3.690.000		3.690.000	
Borken Butenwall 51-54	4.320.000		4.320.000	
Bottrop Ostfelderstraße 9 Bockenhoffstraße 10A	5.260.000		5.260.000	
Bremen Schwanewederstraße 45-47	1.620.000		1.620.000	
Bützow Langenstraße 65	1.230.000		1.230.000	
Clausthal-Zellerfeld Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	6.470.000		6.470.000	
Coesfeld Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	1.010.000		1.010.000	
Dinslaken Hunxerstraße 155	1.270.000		1.270.000	
Duisburg Kommandantenstraße 60-68A	3.200.000		3.200.000	
Engelskirchen Huttenstraße 9	3.060.000		3.060.000	
Ennepetal Voerder Straße 2 Kölner Straße 115	11.500.000		11.500.000	
Esterwegen Poststraße 38-44	1.700.000		1.700.000	
Debstedstraße 3-7	13.800.000		13.800.000	
Geldern Annastraße 19-27	3.530.000		3.530.000	
Gelsenkirchen Crangerstraße 265	910.000		910.000	
Gelsenkirchen Fersenbruch 167-171	1.320.000		1.320.000	
Gelsenkirchen Franz-Bielefeld-Straße 47	390.000		390.000	
Gelsenkirchen Hertastraße 37	640.000		640.000	
Gelsenkirchen Hilgenboomstraße 38	440.000		440.000	
Gelsenkirchen Overhofstraße 5-7	877.563		-	
Gelsenkirchen Schillstraße 3-11	1.160.000		1.160.000	
Grefrath Deversdonk 1-3	2.910.000		2.910.000	
Grossbreitenbach Bahnhofstraße 1	1.880.000		1.880.000	
Gütersloh Kokerstraße 1	3.260.000		3.260.000	
Gütersloh Wiedenbrücker Straße 26	5.550.000		5.550.000	
Hagenau Lange Straße 87-89	1.750.540		-	
Hallenberg Merklinghauserstraße 45-49	3.370.000		3.370.000	
Hamburg - Kirchwerder Durchdeich 72	2.350.000		2.350.000	
Hannover Elmstraße 8-10	3.980.000		3.980.000	
Herten Roonstraße 11-15	1.460.000		1.460.000	
Hoyerswerda Lausitzer Platz 2	3.140.000		3.140.000	
Itzehoe Feldschmiede 13	1.440.000		1.440.000	
Kretzschau Dorflage 23	7.230.000		7.230.000	
Lage Friedrich Elbertstraße 19-25	3.570.000		3.570.000	
Merkers Zufahrtsstraße 1a	1.840.000		1.840.000	
Nerschau Grimmaischer Straße 59	1.808.948		-	
Nettetal Von-Bocholtz Straße 23	3.070.000		3.070.000	
Neukloster Hauptstraße 29	1.047.718		-	
Neumunster Grossflecken 33	1.470.000		1.470.000	
Nortorf Poststraße 13	1.394.847		-	
Osnabrück Bohmterstraße 52C	1.420.000		1.420.000	
Overath Olperstraße 107-117	6.290.000		6.290.000	
Transport	158.496.531		149.670.000	

Transport	158.496.531	149.670.000
Parchim Blutstraße 7	650.000	650.000
Potsdam Karl Liebknechtstraße 4-5 Rudolf Breitscheidstraße 29-37	13.500.000	13.500.000
Rahden Weher Straße 13	4.430.000	4.430.000
Recklinghausen Bochmer Straße 189-191	1.127.593	-
Recklinghausen Brandstraße 18-22	3.260.000	3.260.000
Recklinghausen Ehlingstraße 50-66 Sachsenstraße 172-176 Schulstraße 35-49	13.800.000	13.800.000
Rees Westring 5B	2.550.000	2.550.000
Rheinsberg Friedrichzentrum 1	2.110.000	2.110.000
Riesa Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	4.180.000	4.180.000
Rostock Hinrichsdorfer Straße 7B	3.578.615	-
Rostock Stockholmerstraße 1	4.700.000	4.700.000
Sangerhausen Karl Liebknechtstrass 29A	3.700.000	3.700.000
Schlotheim Bahnhofstraße 27	2.080.000	2.080.000
Schönberg Am Markt 3	1.230.000	1.230.000
Seelze Hannoversche Staße 81-83	5.540.000	5.540.000
Selsingen Küperweg 10	4.625.124	-
Solingen Cronenberger Straße 170	5.439.982	5.432.052
Stralsund Knieperdamm 37-38	2.000.000	2.000.000
Teterow Fischersteig 13-29	8.400.000	8.400.000
Troisdorf Kölnerstraße 69-81	13.300.000	13.300.000
Waldmünchen Marktoberdorfer Straße 1	1.000.000	1.000.000
Waren Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15	4.930.000	4.930.000
Waren Neuer Markt 19	2.930.000	2.930.000
Wetter Haus Hove 11 Beethovenstr. 1 Bismarckstr. 32 Von-der-Recke-str. 39	3.760.000	3.760.000
Wiesbaden Hagenauerstraße 39	6.120.000	6.120.000
Wiesbaden Schiersteinerstraße 80	5.280.000	5.280.000
Wildeshausen Westertor 1-5	2.480.000	2.480.000
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	3.450.000	3.450.000
Wilhelmshaven Marktstraße 48	1.670.000	1.670.000
Wilhelmshaven Marktstraße 57	1.660.000	1.660.000
Wittenberge Lenzener Chaussee 21	19.000.000	19.000.000
Wittenburg Am Markt 12	1.580.000	1.580.000
Wolgast Ostrowskistraße 1	9.040.000	9.040.000
Wuppertal Am Diek 41	2.910.467	-
Zittau Südstraße 92-98	5.160.000	5.160.000
Balans ultimo periode	329.668.312	308.592.052

Onroerend goed	1 jan. 2020 - 30 juni 2020		1 jan. 2019 - 31 dec. 2019	
	€	€	€	€
Balans begin periode		308.592.052		242.443.673
Aankopen, verbouwingen en geactiveerde aankoopkosten:				
Amöneburg Am Hollerborn 7	1.946.915		-	
Bad Kissingen Neulandstraße 36-38	-		3.624.858	
Bad Oldesloe Mühlenstraße 18-20	-		16.292	
Bad Salzuflen Otto-Hahn-Straße 37-39	-		2.551.662	
Bad Salzuflen Lange Straße 39	-		1.073.191	
Boizenburg Markt 12	-		1.127.777	
Bützow Langenstraße 65	-		1.235.966	
Clausthal-Zellerfeld Osteröder Straße 1 Sägemüllerstraße 4A	-		6.854.700	
Coesfeld Letterstraße 8A, Pfauenwinkel 10	-		1.208.839	
Gelsenkirchen Crangerstraße 265	-		821.725	
Gelsenkirchen Fersenbruch 167-171	-		1.483.004	
Gelsenkirchen Franz-Bielefeld-Straße 47	-		501.857	
Gelsenkirchen Hertastraße 37	-		836.263	
Gelsenkirchen Hilgenboomstraße 38	-		535.139	
Gelsenkirchen Overhofstraße 5-7	877.563		-	
Gelsenkirchen Schillstraße 3-11	-		1.527.764	
Hagenau Lange Straße 87-89	1.750.540		-	
Hamburg - Kirchwerder Durchdeich 72	-		3.440	
Herten Roonstraße 11-15	-		2.065.837	
Itzehoe Feldschmiede 13	-		1.783.506	
Kretzschau Dorflage 23	-		7.002.084	
Nerschau Grimmaischer Straße 59	1.808.948		-	
Neukloster Hauptstraße 29	1.047.718		-	
Nortorf Poststraße 13	1.394.847		-	
Parchim Blutstraße 7	-		787.899	
Rahden Weher Straße 13	-		4.847.073	
Recklinghausen Bochmer Straße 189-191	1.127.593		-	
Riesa Merzdorfer Straße 22, Kurt-Schlosser-Straße 22	-		4.212.180	
Rostock Hinrichsdorfer Straße 7B	3.578.615		-	
Schlotheim Bahnhofstraße 27	-		1.806.981	
Schönberg Am Markt 3	-		1.421.781	
Seelze Hannoversche Straße 81-83	-		12.672	
Selsingen Küperweg 10	4.625.124		-	
Solingen Cronenberger Straße 170	7.930		5.432.052	
Stralsund Knieperdamm 37-38	-		3.300	
Waldmünchen Marktoberdorfer Straße 1	-		1.085.543	
Waren Mühlenstraße 16-18 Kietzstraße 15	-		232.565	
Wilhelmshaven Bismarckstraße 247-249	-		6.886	
Wilhelmshaven Marktstraße 48	-		2.000.114	
Wilhelmshaven Marktstraße 57	-		1.598.916	
Wittenburg Am Markt 12	-		1.581.106	
Wuppertal Am Diek 41	2.910.467		-	
Zittau Südstraße 92-98	-		4.711.652	
		21.076.260		63.994.624
Overige mutaties:				
- Waardemutatie ongerealiseerd	-		2.153.755	
		-		2.153.755
Balans ultimo periode		329.668.312		308.592.052

Doorlopende kostenratio

	30 jun. 2020	30 jun. 2019
	%	%
Doorlopende kostenratio	7,2	6,7

De doorlopende kostenratio is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand vermogen.

De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheersvergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht, etc.

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel