

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARVERSLAG 2021

SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

	Pagina
Algemeen	
1. Directieverslag	2
Halfjaarcijfers 2021	
2. Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming	4
3. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	5
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	6
5. Beknopte toelichting	7

1. DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkeling beleggingsportefeuille

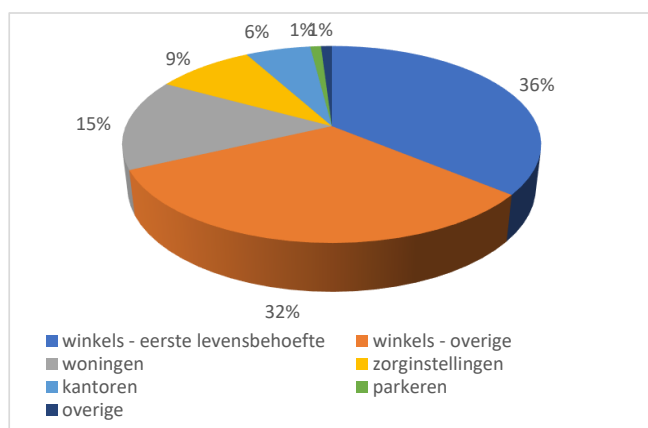
De huurinkomsten op jaarbasis stegen van € 23,1 mln. per 30 juni 2020 tot € 25,9 mln. per 30 juni 2021. De beleggingsportefeuille bedraagt per balansdatum € 379,7 mln. (per 31 december 2020 € 355,6 mln). Deze toename is veroorzaakt door acquisitie van nieuwe beleggingsobjecten. In de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021 werd voor € 21 mln. aan beleggingspanden aangekocht. Ook zijn er voor 0,7 mln. aanbetalingen gedaan op toekomstige beleggingspanden en is er 3,0 mln. geïnvesteerd in eerder aangekocht vastgoed. Deze beleggingspanden worden gedeeltelijk achteraf gefinancierd, waarna er liquiditeit is voor nieuwe acquisities.

De bezettingsgraad per ultimo juni 2021 bedraagt 93,1% (30 juni 2020: 94,2%) van de theoretische huurinkomsten, hetgeen een goede prestatie is. De strenge maatregelen als gevolg van de coronacrisis lijken voorbij. Voor het risico dat eerdere lockdowns oninbare vorderingen opleveren, is een reservering opgenomen van € 0,5 miljoen. We zijn nog met huurders in gesprek om hier nadere afspraken over te maken.

De strategie van het Fonds concentreert zich nog steeds op de aankoop van winkels, en dan vooral voor de eerste levensbehoefte, en woningen. 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	36%
winkels - overige	32%
woningen	15%
zorginstellingen	9%
kantoren	6%
parkeren	1%
overige	1%



Boekwaarde en intrinsieke waarde

De boekwaarde, zoals die blijkt uit de balans, wordt vastgesteld volgens de grondslagen van het jaarrekeningenrecht. De intrinsieke waarde berekening, die maandelijks wordt gepubliceerd volgens de prospectus van het fonds, wijkt daar vanaf. De aanschafkosten worden, volgens het jaarrekeningenrecht direct ten laste van het resultaat gebracht. Bij de intrinsieke waarde berekening worden de aankoopkosten in 10 jaar afgeschreven.

In onderstaande tabellen is dat uitgewerkt:

	30 juni 2021	31 dec. 2020
	€	€
<u>Bedragen in € 1.000</u>		
Balanswaarde	168.469	168.093
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen	17.562	15.932
Intrinsieke waarde	186.031	184.025

Aantal certificaten	42.354	41.618
Intrinsieke waarde per certificaat	4.392	4.422
Handelskoers	4.550	4.550

In de winst-en-verliesrekening 2021 is onder de exploitatiekosten 2,9 mln. aan aankoopkosten verantwoord.

Loan to value (LTV) / Aflossingen

	30 juni 2021	31 dec. 2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	215.048.729	194.607.445
Vastgoedbeleggingen	379.676.909	355.620.000
Loan to value	56,6%	54,7%
Aflossingsverplichting	4,3%	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 2021

De directie

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

D. van der Wal

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

(VOOR RESULTAATBESTEMMING)

	30 juni 2021	31 december 2020
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	379.676.909	355.620.000
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	<u>1.528.156</u>	<u>851.910</u>
	381.205.066	356.471.910
Financiële vaste activa		
Latente belastingen	851.141	851.141
Vorderingen		
Debiteuren	2.148.830	1.270.570
Belastingen	616.812	455.936
Overlopende activa	<u>1.966.742</u>	<u>1.734.556</u>
	4.732.383	3.461.062
Overige activa		
Liquide middelen	6.563.717	10.966.471
Totaal activa	393.352.307	371.750.584
PASSIVA		
Groepsvermogen		
	168.468.636	168.092.794
Voorzieningen		
Latente belastingen	4.417.583	4.417.583
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	206.097.619	186.145.746
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	8.951.110	8.461.699
Belastingen	645.019	559.106
Schulden aan gelieerde maatschappijen	400.000	427.834
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren	2.040.270	1.496.156
Overlopende passiva	<u>2.332.070</u>	<u>2.149.666</u>
	14.368.469	13.094.461
Totaal passiva	393.352.307	371.750.584

3. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	1 januari 2021 t/m 30 juni 2021	1 januari 2020 t/m 30 juni 2020
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	12.748.490	11.317.981
Overige opbrengsten	104.190	0
Exploitatielasten	<u>(5.518.434)</u>	<u>(2.919.770)</u>
Netto huuropbrengsten	7.334.246	8.398.211
Totaal opbrengst uit beleggingen	7.334.246	8.398.211
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(3.210.075)	(3.311.329)
Netto rentelasten	<u>(2.486.393)</u>	<u>(1.976.332)</u>
	(5.696.468)	(5.287.661)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.637.778	3.110.550
Vennootschapsbelasting	(653.677)	(147.625)
Netto resultaat na belastingen	984.101	2.962.925

4. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 januari 2021 t/m 30 juni 2021	1 januari 2020 t/m 30 juni 2020
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.637.778	3.110.550
Aanpassingen voor:		
- afschrijving huurvorderingen	0	0
Mutaties in werkkapitaal		
- mutatie vorderingen	(1.271.321)	(1.197.030)
- aflossingsverplichting leningen	489.411	207.841
- mutatie overige kortlopende schulden	784.597	(1.186.085)
- winstbelastingen	(653.577)	0
	(650.890)	(2.175.274)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
- aankoop onroerend goed inclusief aankoopkosten	(24.056.909)	(21.076.260)
- mutatie vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen	(676.246)	(426.590)
	(24.733.156)	(21.502.850)
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	736.420	2.705.400
- storting agio	2.430.096	9.302.970
- dividenduitkeringen	(3.774.875)	(4.582.072)
- ontvangsten uit langlopende schulden	24.955.098	100.000
- aflossing langlopende schulden	(5.069.975)	3.814.014
- afschrijving hypotheeklasten	66.750	75.771
	19.343.514	11.416.083
Mutatie liquide middelen	(4.402.754)	(9.151.491)
Liquide middelen primo periode	10.966.471	18.877.143
Liquide middelen ultimo periode	6.563.717	9.725.652

5. BEKNOPTE TOELICHTING

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.

Juridische status

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

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.

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.

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.

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 nietaftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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.

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.

