



SYNVEST

Beleggen

Halfjaarverslag 2020

SynVest RealEstate Fund nv

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2020

2. Balans voor resultaatbestemming	5
3. Winst- en verliesrekening	6
4. Kasstroomoverzicht	7
5. Beknopte toelichting	8

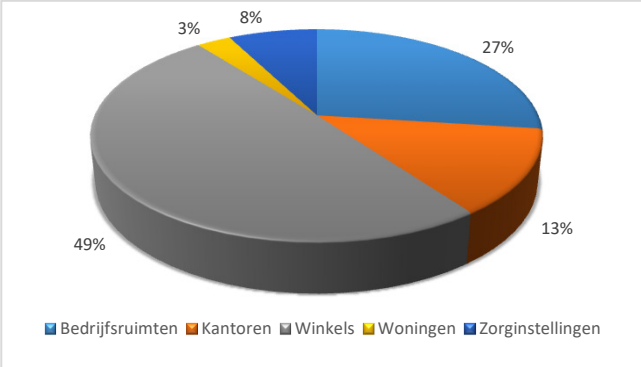
1 DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkeling beleggingsportefeuille

De huurinkomsten over het eerste halfjaar 2020 zijn ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar met € 0,3 mln gedaald. In het eerste halfjaar is de belegging Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15 voor de boekwaarde verkocht. Er hebben geen aankopen van beleggingsobjecten plaatsgevonden.

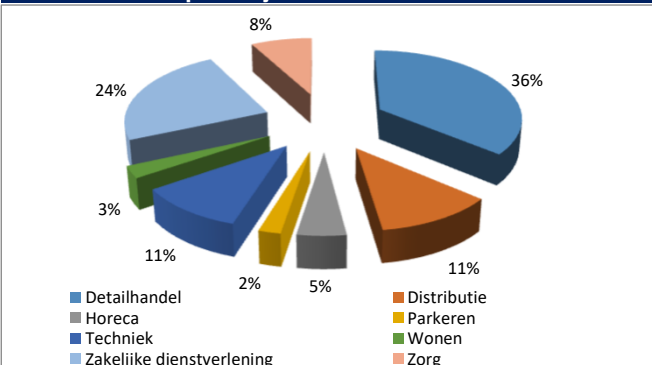
De leegstand is door verslechterde marktomstandigheden toegenomen van 12,2% naar 19,3% van de potentiële huurinkomsten medio 2020. De huidige portefeuille bestaat uit winkels (49%), bedrijfsruimten (27%), kantoren (13%), zorginstellingen (8%) en woningen (3%).

Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 30 juni 2020



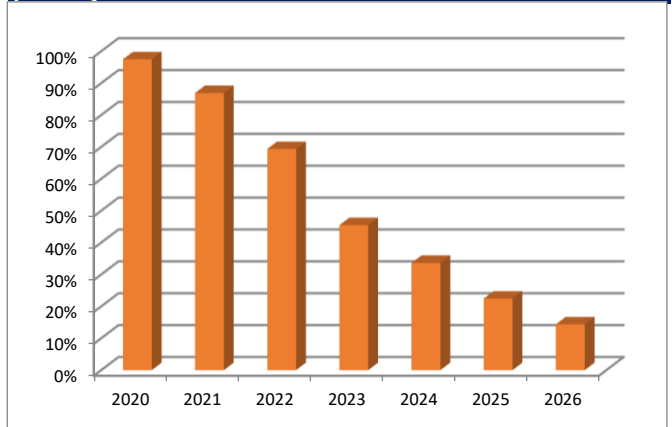
Een belangrijk criterium in het verhuurbeleid vormt de diversificatie naar het type huurder. Door een spreiding van het type huurder na te streven, is de beleggingsportefeuille minder afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Mocht er een minder positieve ontwikkeling zijn in de ene sector, dan kan deze gecompenseerd worden door gunstigere ontwikkelingen in een andere sector. Zeker onder de huidige economische omstandigheden is spreiding van groot belang. De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, waardoor een constante huurstroombaan voor het Fonds wordt nagestreefd.

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



Een ander belangrijk criterium is de looptijd van de huurovereenkomsten. Uit de hieronder weergegeven grafiek blijkt procentueel de huursom van de per 30 juni 2020 in bezit zijnde objecten naar looptijd. Door actief management is de looptijd van verschillende contracten verlengd. Uit deze grafiek blijkt dat 69% van de huursom een looptijd heeft tot en met 2022, door actief management zal deze 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



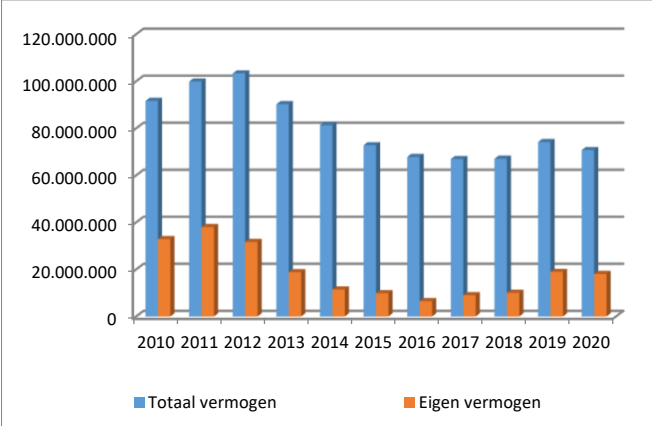
De portefeuille per 30 juni 2020 is verdeeld over 36 locaties en 131 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend. De geografische verdeling is als volgt:



Ontwikkeling fondsvermogen

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2010 tot en met juni 2020. Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 91.635.558 tot € 70.754.429 per 30 juni 2020. De afname van het totaalvermogen en eigen vermogen in 2020 is met name het gevolg van afwaardering van de belegging in Winkelcentrum De Weijert in Emmen.

Ontwikkeling eigen- en totaal vermogen over de periode 2010 tot en met juni 2020



Beleggingsresultaat

Het eerste halfjaar van 2020 werd een beleggingsresultaat behaald van € 823.263 tegenover een beleggingsresultaat van € 1.200.016 in het eerste halfjaar van 2019. Dit betekent een afname van € 376.753.

Door huurbeëindigingen zijn de huuropbrengsten met € 341.538 afgenomen. Daarnaast is de variabele hypotheekrente als gevolg van marktontwikkelingen verder gedaald.

De kosten voor exploitatie en property management zijn, ondanks de afname van courtagevergoedingen voor de verhuur, toegenomen door incidentele grote onderhoudsprojecten aan de gevel van de garage in de Meint Veningastraat te Hoogezand en het plaatsen van airconditioning in de Plesmanstraat 62 te Veenendaal. Daarnaast heerst door het Coronavirus onzekerheid over ontwikkelingen op korte en langere termijn, hetgeen zijn weerslag heeft op het betalingsgedrag van onze huurders. Voor het risico dat huurpenningen niet zullen worden ontvangen is daarom ten opzichte van de cijfers per 30 juni 2019 een hogere last voor oninbare vorderingen opgenomen van € 117.104.

De belegging in Hoevelaken is tegen de boekwaarde verkocht. Dit heeft geen resultaatteffect gehad in het eerste halfjaar van 2020.

Analyse beleggingsresultaat	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019
	€	€
Totaal eigen vermogen per 30 juni	18.083.416	18.940.747
<i>Opbrengsten</i>		
Huren	2.795.291	3.136.829
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Totaal opbrengsten	2.795.291	3.136.829
<i>Lasten</i>		
Hypotheekrente	(740.209)	(768.851)
Kosten exploitatie en property management	(919.563)	(855.706)
Beheerkosten	(312.255)	(312.256)
Totaal lasten	(1.972.027)	(1.936.813)
Beleggingsresultaat	823.263	1.200.016
Rendement in % van gemiddeld eigen vermogen	4,7%	6,5%

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde	30 juni 2020	31 dec. 2019
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	18.382	17.758
Aantal certificaten	11.436	11.455
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	1.607	1.550

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:

Intrinsieke waarde	30 juni 2020	31 dec. 2019
Boekwaarde (in € 1.000)	18.083	17.291
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	299	467
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	18.382	17.758

Loan to value (LTV)

	30 juni 2020	31 dec. 2019	30 juni 2019	31 dec. 2018
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	51.612.179	52.782.879	53.740.179	54.697.479
Beleggingen	69.048.431	69.626.709	72.031.488	71.920.409
Loan to value (%)	74,7%	75,8%	74,6%	76,1%
Aflossingen (%)	4,4%	3,6%	3,4%	3,3%

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2020 €	31 december 2019
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	69.037.269	69.574.850
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	11.162	51.860
		69.048.431	69.626.709
Vorderingen			
Debiteuren		204.721	28.002
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		-	-
Overige vorderingen		100.381	22.976
Overlopende activa		104.955	54.862
		410.057	105.840
Overige activa			
Liquide middelen		1.295.941	1.759.870
		1.295.941	1.759.870
Totaal activa		70.754.429	71.492.419
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.455.114	11.455.114
Agioreserve		37.392.356	37.422.647
Herwaarderingsreserve		1.614.089	1.614.089
Overige reserves		(33.201.405)	(32.784.291)
Onverdeeld resultaat		823.263	(417.114)
		18.083.416	17.290.444
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		49.740.879	50.868.279
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.871.300	1.914.600
Schulden aan gelieerde maatschappijen		49.142	56.929
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		28.816	348.120
Belastingen		229.410	70.617
Overige schulden		172.629	287.857
Overlopende passiva		578.837	655.572
		2.930.134	3.333.696
Totaal passiva		70.754.429	71.492.419

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	2.795.291	3.136.829
Exploitatiekosten	(802.336)	(722.049)
Netto huuropbrengsten	1.992.955	2.414.780
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Waardeverandering beleggingen	-	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	1.992.955	2.414.780
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(429.483)	(445.913)
Netto rentelasten	(740.209)	(768.851)
Totaal lasten	(1.169.692)	(1.214.764)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	823.263	1.200.016
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	823.263	1.200.016

4 KASSTROOMOVERZICHT

(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 na belastingen	823.263	1.200.016
Aanpassingen voor:		
- verkoop belegging Hoevelaken	509.850	-
- (bijdrage) investeringen verduurzaming onroerend goed	27.730	(159.145)
- afschrijvingen huurbevordering	40.698	48.066
- mutatie vorderingen	(304.216)	61.974
- mutatie overige kortlopende schulden	(403.561)	135.947
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	693.763	1.286.858
Financieringsactiviteiten		
- mutatie aandelenkapitaal	-	(192.046)
- netto funding/ vermindering agio	(30.291)	(7.741)
- aflossing langlopende schulden	(1.127.400)	(957.300)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.157.691)	(1.157.087)
Mutatie liquide middelen	(463.928)	129.771
Liquide middelen primo periode	1.759.870	1.828.902
Liquide middelen ultimo periode	1.295.941	1.958.673

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Kuiperbergweg 50, 1101 AG Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling.

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

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2020 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

4 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.

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit financieel verslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2.

Voor de vastgoedbeleggingen wijken de waarderingsgrondslagen af van de waarderingsgrondslagen in het prospectus. Hierdoor is de intrinsieke waarde in dit verslag lager.

De cijfers van dit verslag zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

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 de periode, 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 door een externe 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 huurbesteding

Kosten voor huurbesteding worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze 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 voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

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

Funding fees

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

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 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.

6 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen

	30 juni 2020		31 dec. 2019	
	€	€	€	€
Overzicht beleggingen:				
Almere Camerastraat 68 en 10	2.380.000		2.380.000	
Alphen a/d Rijn Henry Dunantweg 5-9	830.000		830.000	
Apeldoorn Mariastraat 4 4a	1.330.000		1.330.000	
Arnhem Jansplein 21/22	1.480.000		1.480.000	
Assen Australiëweg 10/10A	465.000		465.000	
Beverwijk Zeestraat 77	300.000		300.000	
Bodegraven Duitslandweg 4	1.570.000		1.570.000	
Borculo Beethovenstraat 1	860.000		860.000	
Bunnik Dorpsstraat 34-36	2.140.000		2.140.000	
Bussum Nieuwe Brink 1-15 Nassaulaan 8	1.070.000		1.070.000	
Den Haag Badhuisstraat 161	5.750.000		5.750.000	
Den Haag Laan van 's-Gravenmade 2	210.000		210.000	
Dinxperlo Hogestraat 75-79	300.000		300.000	
Drachten De Gaffel 25	1.240.000		1.240.000	
Elst Industrieweg Oost 21	1.060.000		1.060.000	
Emmen Hoenderkamp 20	1.280.000		1.280.000	
Emmen Hoenderkamp 22	360.000		360.000	
Emmen Winkelcentrum De Weiert	9.880.000		9.880.000	
Groningen Oude Ebbingestraat 72-74	430.000		430.000	
's-Heerenberg Immenhorst 7	6.820.000		6.820.000	
's-Heerenberg Molenpoortstraat 35 Stadsplein 74-81	1.280.000		1.280.000	
Hillegom Houttuin 1-12	3.200.000		3.200.000	
Hoensbroek Grubbelaan 22	600.000		600.000	
Hoevelaken Westerdorpstraat 13-15	-		509.850	
Hoogezand Meint Veningastraat 5-9	1.070.000		1.070.000	
Maastricht Oranjeplein 10	2.290.000		2.290.000	
Naaldwijk Rembrandtstraat 13-31	2.730.000		2.730.000	
Nijverdal Willem Alexanderstraat 11-13 Keizerserf 21-25	1.010.000		1.010.000	
Oostburg Transportweg 1-1a	1.250.000		1.250.000	
Rotterdam Albert Plesmanweg 91-97	2.250.000		2.250.000	
Sassenheim Cornelis Verolmeweg 10-18	1.550.000		1.550.000	
Tegelen Wilhelminaplein 1-9	330.000		330.000	
Veenendaal Plesmanstraat 62	6.822.270		6.850.000	
Zaltbommel Wielkamp 10	710.000		710.000	
Zoetermeer Industrieweg 1	1.170.000		1.170.000	
Zwolle Charles Storkstraat 3	1.200.000		1.200.000	
Zwolle George Stephensonstraat 32	1.820.000		1.820.000	
Balans ultimo periode		69.037.270		69.574.850

Lopende kostenfactor

	30 juni 2020	30 juni 2019
Lopende Kostenfactor	13,9 %	12,7 %

De lopende kostenfactor is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand vermogen. De lopende kostenfactor is met name toegenomen door een afname van het eigen vermogen.

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

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel