

SYNVEST

Beleggen

JAARREKENING 2020

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

1. Directieverslag	4
--------------------	---

JAARREKENING 2020

2. Balans voor resultaatbestemming	11
3. Winst- en verliesrekening	12
4. Kasstroomoverzicht	13
5. Toelichting op de jaarrekening	14

OVERIGE GEGEVENS

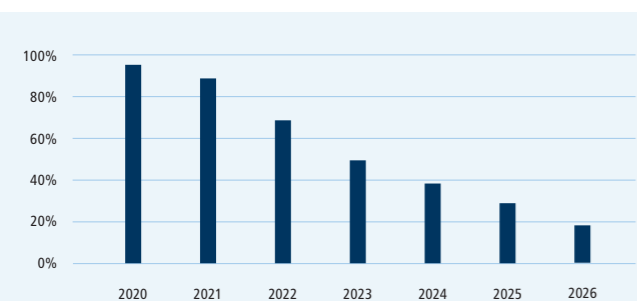
6. Statutaire regeling resultaatbestemming	26
7. Prioriteits aandelen	26
8. Controleverklaring	26

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG

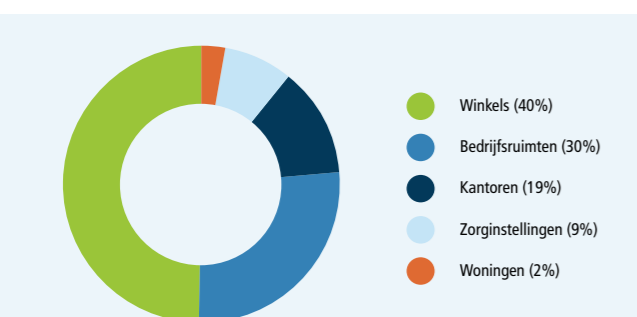
De directie is relatief tevreden over de operationele prestaties van het Fonds in 2020, al zijn de daadwerkelijke effecten van de Corona pandemie niet geheel te overzien.

Het Fonds is sinds 2012 closed end. Participaties kunnen worden verkocht via NPEX.

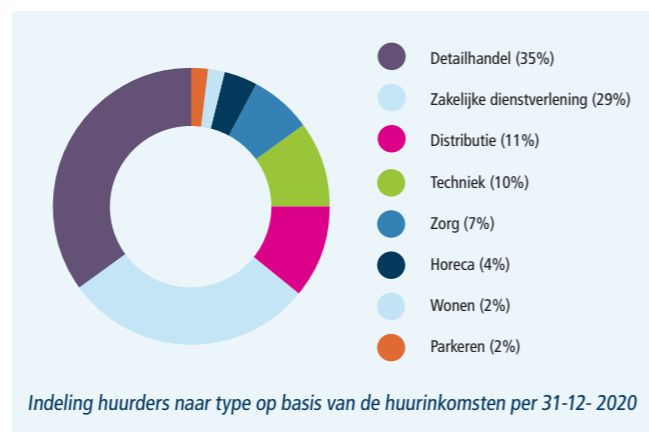


Reeds vastgelegde huurinkomsten

De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, waardoor een constante huurstream voor het Fonds gewaarborgd blijft. Uit de hierboven opgenomen grafiek blijkt procentueel de huursom van de objecten naar looptijd. Meer dan 60% van de huursom heeft een looptijd tot en met 2022. Door actief management trachten wij deze horizon verder naar de toekomst te verleggen, waardoor een gezonde cashflow is gewaarborgd.



Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 31-12-2020



Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31-12-2020

Beleggingsrendement

Over boekjaar 2020 is een positief beleggingsresultaat behaald van € 688.423. Dit resultaat is negatief beïnvloed door de afwaardering van de portefeuille per 31-12-2020, met een ongerealiseerde waardedaling van € 1.746.530 voortvloeiend uit de jaarlijkse externe taxatie. De verkopen hebben een positief resultaat opgeleverd van € 1.182.000. De opbrengst is gedeeltelijk gebruikt voor aflossing van het vreemd vermogen.

Als gevolg van de covid-19 maatregelen hebben een aantal huurders te maken gekregen met een lagere omzet. Dit betreft voornamelijk huurders in de horeca en winkels, actief in de niet primaire levensbehoeften. Ons beleid is erop gericht in dit soort gevallen deels of geheel uitstel van huur te geven en aan het eind van het jaar te kijken wat het resultaat van de onderneming is geweest en of het haalbaar is de niet betaalde huur in te lopen. Q3 van 2020 heeft in het algemeen gezien een herstel laten zien, maar helaas is eind 2020 juist een nieuwe lockdown afgekondigd en zijn uitgestelde huren verder doorgeschoven. Het is nu niet duidelijk wat de effecten van de ook in de eerste maanden van 2021 voortdurende lockdown en het verwachte herstel zal zijn. Dit is mede afhankelijk van de omvang en duur van de steun maatregelen van de overheid.

De grootste afwaardering betrof Winkelcentrum De Weiart in Emmen, maar ook andere winkellocaties zijn in meer of mindere mate afgewaardeerd. Het is in Emmen niet gelukt om de structurele (winkel)leegstand op te lossen, ondanks vele initiatieven en gesprekken met diverse partijen. Ook invullingen in de "leisure" sfeer hebben tot nu toe niet geleid tot oplossingen. We onderzoeken thans andere oplossingen zoals ombouw tot een meer maatschappelijke invulling of bijvoorbeeld een appartementen complex op deze locatie. Wij zijn, al geruime tijd, in gesprek met de gemeente en andere betrokkenen. Helaas gaat het erg langzaam en loopt de leegstand verder op.

Als gevolg van een aantal kleine verkopen van vastgoed en verslechterde marktomstandigheden, mede ingegeven door Covid-19, zijn de huurinkomsten in 2020 met € 765.733 gedaald. Om het Winkelcentrum de Weiart verhuurd te houden zijn daarnaast aanzienlijke huurkortingen verstrekt aan twee grote huurders.

In 2020 zijn de objecten in Hoevelaken (23% boven taxatie), 's-Heerenberg/Molenpoortstraat-Stadsplein (44% boven taxatie), Groningen (40% boven taxatie), Den Haag/Badhuisstraat (33% boven taxatie) en Bodegraven (18% boven taxatie) verkocht. In totaal is er voor € 5.092.000 verkocht. Als gevolg van aflossingen bij disposities en reguliere aflossingen zijn de rentelasten in 2020 gedaald.

ANALYSE BELEGGINGSRESULTAAT

	2020	2019
	€	€
Totaal eigen vermogen	17.917.064	17.290.444
Inkomsten		
Huren en overige opbrengsten	5.271.465	6.074.533
Gerealiseerde waardeveranderingen	980.836	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(1.746.530)	(2.386.942)
Totaal inkomsten	4.505.771	3.687.591
Uitgaven		
Hypotheekrente	(1.419.868)	(1.526.505)
Kosten exploitatie en property management	(1.807.981)	(1.956.233)
Beheerkosten	(589.500)	(621.966)
Totaal uitgaven	(3.817.348)	(4.104.705)
Beleggingsresultaat	688.423	(417.114)
Rendement in % van gemiddeld belegd vermogen	3,9%	-2,4%
Rendement zonder waardeverandering	8,3%	11,2%

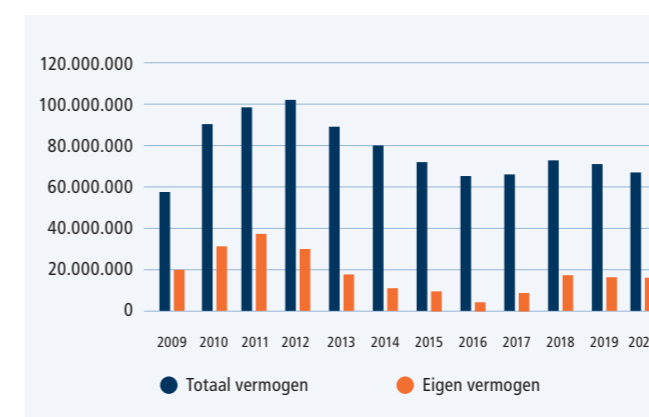
INTRINSIEKE WAARDE

	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
	€	€	€	€
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	17.917	17.290	17.941	9.036
Aantal aandelen	1.141.731	1.145.511	1.166.610	1.166.610

ONTWIKKELINGEN IN DE TIJD (Bedragen in € 1.000)	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
	€	€	€	€
Beleggingen	63.856	69.627	71.920	65.169
Vorderingen	157	105	246	274
Overige activa	3.446	1.760	1.829	1.481
Totaal activa	67.459	71.492	73.996	66.924
Eigen Vermogen	17.917	17.290	17.941	9.036
Langlopende schulden	46.075	50.868	52.783	54.697
Kortlopende schulden	3.468	3.334	3.272	3.191
Totaal passiva	67.459	71.492	73.996	66.924
	2020	2019	2018	2017
Netto huuropbrengsten (incl. overige opbrengsten)	3.793	4.424	4.589	4.526
Waardeverandering beleggingen	-766	-2.387	6.871	2.108
Totaal opbrengsten uit beleggingen	3.028	2.037	11.460	6.634
Totaal lasten	-2.339	-2.455	-2.556	-2.376
Netto resultaat na belastingen	688	-417	8.904	4.258
Ongerealiseerde waardeverandering ex art. 12.4	-	-	-	-
Beleggingsresultaat	688	-417	8.904	4.258
Rendement in % gemiddeld	3,9%	-2,4%	66,0%	62,0%

Ontwikkeling Fondsvermogen en resultaten

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2009 tot en met 2020.



Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 58.289.989 tot € 67.459.465 er 31 december 2020. Ondanks afwaardering van de beleggingen in 2020 is het vermogen ten opzichte van 2019 toegenomen door positieve transactieresultaten op disposities en direct rendement op het vastgoed.

De huidige portefeuille bedraagt € 63,8 miljoen en is verdeeld over 32 locaties en 115 huurders, hierbij zijn verhuurde parkeerplaatsen niet meegerekend. Er wordt gestreefd naar solvabele huurders met langlopende, geïndexeerde huurcontracten.



Financieringen

Eind 2016 was een deel van de financieringen al voor 5 jaar, tegen een vaste rente, gewaarborgd. Deze lening wordt in 2021 door Syntrus Achmea overgedragen aan RNHB. In februari 2018 is een ander deel van de financieringen met 5 jaar verlengd, waarbij de financiering is opgedeeld in een deel met variabele rente en zonder aflossing (circa 25%) en een deel met vaste rente en met aflossing (circa 75%). De lening, origineel vertrekt door FGH, is overgedragen aan RNHB.

Dividend

In 2020 is geen (interim-)dividend uitgekeerd. Voor het jaar 2021 wordt naar verwachting ook geen dividend uitgekeerd, aangezien de liquide middelen benodigd zijn voor mogelijk huurbetere maatregelen, aflossingen van het vreemd vermogen of investeringen in transformatie. Het niet uitkeren van dividend heeft een positief effect op de intrinsieke waarde van de vennootschap.

Strategie en risicobereidheid

Het Fonds heeft de strategie om in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren, waarbij belegd wordt in commercieel vastgoed in Nederland met zowel een geografische als functionele spreiding. Doordat het Fonds gesloten is, zijn nieuwe investeringen niet mogelijk, tenzij huidige objecten in de portefeuille worden verkocht.

De totale risicobereidheid van het Fonds is conservatief, wat aansluit bij het doel van het Fonds om met lage fondskosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle wetten en regels nageleefd te worden.

Strategische risico's

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de strategie van het Fonds. De strategie dient zorg te dragen voor stabiele resultaten op de lange termijn, en er wordt op toegezien dat de strategie geen belemmering vormt voor de realisatie van deze doelstelling. Het fonds streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie van Nederlands vastgoed. Om dit te realiseren worden huurders zorgvuldig geselecteerd en wordt het vastgoed efficiënt beheerd.

Externe factoren

Mogelijk kan onvoldoende worden ingesprongen op externe factoren. Om tijdig in te spelen om mogelijke externe veranderingen, worden de relevante ontwikkelingen voor het Fonds nauwgezet gevolgd, waardoor het Fonds instaat is om snel en adequaat te reageren.

Operationele risico's

Operationele risico's voor het Fonds zijn risico's die voortkomen uit mogelijk ontoereikende processen, mensen, systemen en/of (externe) gebeurtenissen.

Kwaliteit personeel en adviseurs

Door organisatieomvang, schaarste aan gekwalificeerd personeel, of geografische ligging kan werving van de juiste medewerkers een uitdaging vormen. Een tekort aan gekwalificeerd personeel kan een belemmering vormen bij het behalen van de strategische doelen. De directie van het fonds anticipeert hierop door bij de selectie van personeel en adviseurs de kwaliteit en kennis voorop te stellen. Het beloningsbeleid van de beheerder is erop gericht om kwalitatief personeel langdurig aan zich te binden.

Executie van transacties

Bij de executie van transacties kunnen meerdere risico's plaatshebben, zoals risico's voortkomend uit transacties en (externe) gebeurtenissen, onjuiste berekeningen in een (des-)investeringsanalyse en risico's dat een object door aard en ligging en/of kwaliteit van de huurder niet of niet tegen de vooraf ingeschatte huurprijs kan worden verhuurd (hetgeen zelfs leegstand kan betekenen) of dat de huur niet kan worden geïnd. Interne procedures en directe betrokkenheid van de directie bij de selectie van het vastgoed beperken de risico's die bij de executie van transactie kunnen ontstaan.

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

Er is een risico dat de beleggingsobjecten op onjuiste wijze zijn gewaardeerd. Dit kan leiden tot materiële afwijkingen in het resultaat van het fonds. Mogelijke gevolgen hiervan kunnen reputatieschade of claims zijn in verband met gewekte onjuiste verwachtingen. Het fonds anticipeert hierop door het vastgoed in de portefeuille jaarlijks te laten taxeren door gerenommeerde externe taxateurs. Deze externe taxaties worden vervolgens beoordeeld op basis van de interne kennis en verwachtingen.

Beheersing van de kosten

Een onverwachte stijging van exploitatiekosten, algemene kosten of het moeten doen van onverwachte aanvullende investeringen kan in potentie leiden tot een onjuiste inschatting van het rendement. De directie van het Fonds is betrokken bij alle uitgaven, die door het Fonds worden gedaan.

Periodiek worden rapportages opgesteld om de werkelijke kosten te kunnen vergelijken met de prognoses.

Calamiteitenrisico

Calamiteiten kunnen zorgen voor (zeer) grote schade aan vastgoedbeleggingen, en hierdoor lagere resultaten. Het Fonds is op de in de branche gebruikelijke condities verzekerd tegen calamiteiten, zoals schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en huurdering.

Beheersing van de IT-omgeving

De IT-omgeving zorgt voor risico's omtrent de juistheid en tijdigheid van interne en externe rapportages, en een mogelijk verlies van essentiële informatie, en ongeautoriseerde toegang tot de informatie door derden, alsmede de hierop volgende reputatieschade. Voor een goede beheersing van de risico's die samenhangen met het functioneren en het beveiligen van de interne IT infra-structuur wordt gebruik gemaakt van toegangs-beveiligingen, back-up-en recoveryprocedures en inschakeling van externe deskundigen voor controles en continue update van ontwikkelingen op het gebied van IT.

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

Het risico bestaat dat op een zeker moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de lopende verplichtingen te kunnen voldoen. De directie van het Fonds volgt daarom dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding vreemd/ totaal vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Een liquiditeitsrisico wordt door dit beleid mede beperkt, daarnaast is er sprake van een continue instroom van nieuwe liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid.

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is grotendeels gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het markt-renteniveau.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling door, en/of faillissement van de debiteuren. Huurders worden, zowel bij acquisities van beleggingen als bij verhuur, vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

Prijsrisico

De beleggingen in vastgoed van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Hierdoor kan de huur van nieuwe contracten lager zijn dan verwacht. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

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.

Compliance risico's

Compliance risico's zijn risico's voor het Fonds samenhangend met het niet of onvoldoende naleven van fiscale en juridische wet- en regelgeving of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale en juridische claims en procedures en daardoor een lager direct en indirect resultaat.

Risico's fiscale wet- en regelgeving

Deze risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van fiscale wet en regelgeving. Mogelijke gevolgen zijn reputatieschade en fiscale claims. De risico's rondom de fiscale wet- en regelgeving worden door het Fonds beperkt door inschakeling van externe fiscalisten.

Wet- en regelgeving/Codes en reglementen

Het niet voldoen aan wet- en regelgeving, codes en reglementen, alsmede niet integer handelen kunnen leiden tot reputatieschade, claims en juridische procedures, met als gevolg een lager resultaat. Het fonds beschikt over een gedragscode met interne procedures. De interne procedures zijn gericht op het volledig voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, codes en reglementen voor het Fonds.

Derde partijen en belangenverstrengeling

Onvoldoende kennis van huurders, kopers, verkopers en partijen die voor het fonds optreden kan er toe leiden dat zaken wordt gedaan met personen die de reputatie van het fonds schaden. De interne procedures zijn erop gericht om voldoende kennis van huurders, verkopers, kopers of partijen die optreden

voor het Fonds te bezitten, voordat met deze partijen een zakelijke relatie wordt aangegaan. Belangenverstrengeling is opgenomen in de gedragscode.

Duurzaamheidsbeleid

Het Fonds ontwikkelt een strategie waarbij gestreefd wordt naar een verduurzaming van de beleggingsportefeuille. Daarbij letten we ook strikt op de regels die vanuit de wetgeving gesteld worden, zoals het Energielabel dat over een aantal jaar verplicht is.

Deze strategie houdt in dat maatregelen worden genomen om tot de volgende doelstellingen te komen:

1. het verbeteren van de concurrentiepositie van de portefeuille op de verhuurmarkt;
2. het streven naar lager verbruik van natuurlijke hulpbronnen zoals gas, water en energie, en als gevolg hiervan lagere kosten.

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van het energie- en waterverbruik en -kosten in de portefeuille middels:
 - actief management;
 - afspraken met huurders;
 - het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
 - het investeren in alternatieve energie-systemen;
 - het gebruikmaken van gebouwenmanagement op afstand.
2. het gebruik van duurzame materialen bij reparaties en verbouwingen;
3. het blijvend revitaliseren van bestaande objecten gericht op het langjarig voortbestaan hiervan;
4. de acquisitie van objecten, welke gelegen zijn in een gebied met goede verbindingen met openbaar vervoer en goede ontwikkelingsmogelijkheden.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

SynVest Fund Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y lid5 van het Bgfo. Wij hebben gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Wij hebben geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de wet financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als beheerder voor SynVest RealEstate Fund N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan artikel 115y lid 5 Bgfo.

Ook hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2020 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Impact Covid-19

Het Coronavirus houdt Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De vooruitzichten zijn door de goedkeuring van vaccins voor dit virus meer positief, echter de daadwerkelijke implicaties voor de economische omstandigheden op de langere termijn zijn onverminderd onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. Waar noodzakelijk geacht heeft de beheerder, in lijn met de van toepassing zijnde grondslagen, voorzieningen gevormd voor het risico op oninbaarheid van de uitstaande huurdebiteuren. In de bepaling van de waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de taxateur rekening gehouden met de impact van Covid-19.

Voor de toekomst kunnen de gevolgen van Covid-19 onverminderd van invloed zijn op de (inbaarheid van de) huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers. Per ultimo boekjaar 2020 en per de datum van het opmaken van de jaarrekening is er geen sprake van afspraken met de externe financiers. De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het fonds voldoet aan haar verplichtingen aan de externe financier en de positieve kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het fonds haar operationele activiteiten in de huidige Coronacrisis zonder externe steun niet zou kunnen voortzetten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Beloning beheerder

In 2020 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van vier beleggingsinstellingen, namelijk SynVest Beleggingsfondsen N.V., SynVest RealEstate Fund N.V., SynVest German RealEstate Fund N.V. en SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. De directie en het personeel van SynVest Fund Management zijn naast andere werkzaamheden en deelnemingen werkzaam voor deze beleggingsinstellingen.

De totale beloning die SynVest Fund Management B.V. in 2020 heeft uitbetaald bedraagt EUR 1.441.196 (2019: EUR 1.169.747), bestaande uit een

beloning van EUR 363.058 (2019: EUR 177.960) voor het management en EUR 1.078.138 (2019: EUR 991.787) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2020 gegroeid van 15 fte naar 18 fte. Gedurende boekjaar 2020 zijn voor EUR 78.433 (2019: EUR 147.102) variabele beloningen aan het personeel uitgekeerd. Het management heeft geen variabele beloning ontvangen.

Er is geen personeel in dienst van het Fonds. Voor de uitvoering van de activiteiten van het Fonds wordt gebruik gemaakt van de diensten van SynVest Fund Management B.V., alsmede van de diensten van derden. Voor een toelichting van het beloningsbeleid verwijzen wij u naar www.synvest.nl.

Amsterdam, 14 juni 2021

drs, M. van Gooswilligen

G. Quispel

JAARREKENING 2020

2. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	Noot	31 dec 2020	31 dec 2019
		€	€
ACTIVA			
Beleggingen		63.828.468	69.574.850
Vastgoedbeleggingen	7	27.901	51.860
Geactiveerde kosten huurbevordering	7	63.856.369	69.626.709
Vorderingen		149.806	28.002
Debiteuren	8	7.389	22.976
Overige vorderingen	9	-	54.862
Overlopende activa	10	157.195	105.840
Overige activa		3.445.902	1.759.870
Liquide middelen	11	3.445.902	1.759.870
Totaal activa		67.459.465	71.492.419
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	12	11.417.307	111.455.114
Agioreserve	13	37.398.651	37.422.647
Herwaarderingsreserve	14	1.975.057	1.614.089
Overige reserves	15	(33.562.373)	(32.784.291)
Onverdeeld resultaat	16	688.423	(417.114)
Totaal eigen vermogen		17.917.064	17.290.444
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	17	46.074.779	50.868.279
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	18	2.175.000	1.914.600
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		79.263	348.120
Schulden aan gelieerde maatschappijen	19	46.719	56.929
Belastingen		147.217	70.617
Overige schulden	20	263.528	287.857
Overlopende passiva	21	755.894	655.572
Totaal passiva		67.459.465	71.492.419

3. WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020	1 jan 2019 t/m 31 dec 2019
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	22	5.274.180	6.039.913
Exploitatiekosten	23	(1.478.176)	(1.650.105)
Netto huuropbrengsten		3.796.003	4.389.807
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		980.836	-
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		980.836	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(1.746.530)	(2.386.942)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(1.746.530)	(2.386.942)
Totaal opbrengsten uit beleggingen		3.030.309	2.002.865
Overige opbrengsten		(2.715)	34.621
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	24	(919.304)	(928.095)
Netto rentelasten	26	(1.419.868)	(1.526.505)
Totaal lasten		(2.339.171)	(2.454.601)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		688.423	(417.114)
Vennootschapsbelasting	27	-	-
Nettoresultaat na belastingen		688.423	(417.114)

4. KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan 2020 t/m 31 dec 2020	1 jan 2019 t/m 31 dec 2019
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		688.423	(417.114)
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7	1.746.530	2.386.942
- gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7	3.999.850	-
- verbouwing onroerend goed	7	-	(174.635)
- afschrijvingen huurbestemmingen		23.959	81.392
- mutatie vorderingen		(51.355)	140.447
- mutatie overige kortlopende schulden		133.929	61.496
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		6.541.336	2.078.527
Financieringsactiviteiten			
- mutatie aandelenkapitaal	12	(37.807)	(210.986)
- storting agio	13	(23.996)	(21.973)
- aflossing langlopende schulden	17	(4.793.500)	(1.914.600)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(4.855.303)	(2.147.560)
Mutatie liquide middelen		1.686.033	(69.032)
Liquide middelen primo periode		1.759.870	1.828.902
Liquide middelen ultimo periode		3.445.902	1.759.870

5. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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. Ultimo 2020 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan (zie verder noot 27).

4. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

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.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhoging 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 taxatierapporten 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 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.

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.

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

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.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

Impact Covid-19

Het Coronavirus houdt Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De vooruitzichten zijn door de goedkeuring van vaccins voor dit virus meer positief, echter de daadwerkelijke implicaties voor de economische omstandigheden op de langere termijn zijn onverminderd onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. Waar noodzakelijk geacht heeft de beheerder, in lijn met de van toepassing zijnde grondslagen, voorzieningen gevormd voor het risico op

oninbaarheid van de uitstaande huurdebiteuren. In de bepaling van de waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de taxateur rekening gehouden met de impact van Covid-19.

Voor de toekomst kunnen de gevolgen van Covid-19 onverminderd van invloed zijn op de (inbaarheid van de) huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers. Per ultimo boekjaar 2020 en per de datum van het opmaken van de jaarrekening is er geen sprake van afspraken met de externe financiers. De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het fonds voldoet aan haar verplichtingen aan de externe financier en de positieve kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het fonds haar operationele activiteiten in de huidige Coronacrisis zonder externe steun niet zou kunnen voortzetten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

5. 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.

6. 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.

7. Beleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	2.370.000	2.380.000
- Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9	1.060.000	830.000
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	1.320.000	1.330.000
- Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14	1.280.000	1.480.000
- Assen, Australiëweg 10/10A	478.000	465.000
- Beverwijk, Zeestraat 77	295.000	300.000
- Bodegraven, Duitslandweg 4	-	1.570.000
- Borculo, Beethovenstraat 1	863.000	860.000
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	2.028.468	2.140.000
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	1.200.000	1.070.000
- Den Haag, Badhuisstraat 161	-	5.750.000
- Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2	5.590.000	210.000
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	290.000	300.000
- Drachten, De Gaffel 25	1.330.000	1.240.000
- Elst, Industrieweg Oost 21	959.000	1.060.000
- Emmen, Hoenderkamp 20	1.260.000	1.280.000
- Emmen, Hoenderkamp 22	339.000	360.000
- Emmen, Winkelcentrum De Weiert	8.510.000	9.880.000
- Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	-	430.000
- 's-Heerenberg, Immenhorst 7	7.320.000	6.820.000
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	-	1.280.000
- Hillegom, Houttuin 1-12	3.220.000	3.200.000
- Hoensbroek, Grubbelaan 22	588.000	600.000
- Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	-	509.850
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	1.080.000	1.070.000
- Maastricht, Oranjeplein 10	2.280.000	2.290.000
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	2.780.000	2.730.000
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	970.000	1.010.000
- Oostburg, Transportweg 1-1a	1.230.000	1.250.000
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	2.280.000	2.250.000
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	1.610.000	1.550.000
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	500.000	330.000
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	5.890.000	6.850.000
- Zaltbommel, Wielkamp 10	708.000	710.000
- Zoetermeer, Industrieweg 1	1.170.000	1.170.000
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	1.210.000	1.200.000
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	1.820.000	1.820.000
Balans ultimo periode	63.828.468	69.574.850

Bij eerste waardering van de vastgoedbeleggingen worden alle aankoopkosten opgenomen, waaronder de selectie- en acquisitiekosten, de taxatiekosten en de kosten van technisch en financieel onderzoek, zoals in rekening gebracht door SynVest Fund Management B.V. Hierna worden de vastgoedbeleggingen opgenomen tegen de reële waarde.

De reële waarde van de beleggingen is gebaseerd op de jaarlijkse externe taxaties van de gehele portefeuille. 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. Bij de taxaties heeft de taxateur de discounted-cashflow-methode gehanteerd, wat een marktconforme methode is.

De belangrijkste veronderstellingen die zijn gehanteerd bij de waardering van de beleggingen zijn:

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een brutoaanvangsrendement tussen 4,9 en 14,5%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 78.

Aan de externe financiers is het recht van eerste hypotheek verstrekt als zekerheid voor de langlopende leningen.

VASTGOEDBELEGGINGEN	2020	2019
	€	€
Balans begin periode	69.574.850	71.787.157
Verbouwingen	-	174.635
Boekwaarde desinvesteringen	(3.999.850)	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(1.746.532)	(2.386.942)
	(5.746.382)	(2.212.307)
Balans ultimo periode	63.828.468	69.574.850

Vastgoedrisico

Het vastgoedrisico betreft de mogelijke impact op de waardering als gevolg van de volatiliteit op de vastgoedmarkt en de verhoogde mate van onzekerheid/subjectiviteit bij de bepaling van de waardering van individuele objecten en de daarbij gehanteerde assumpties en veronderstellingen. Het

management onderschrijft de verhoogde mate van volatiliteit bij de bepaling van de reële waarde van de gehouden vastgoedbeleggingen, mede ingegeven door de invloed van Covid-19 op de commerciële vastgoedmarkt in Nederland.

OVERZICHT GEACTIVEERDE HUURBEVORDERINGEN	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Balans begin boekjaar	51.860	133.252
Afschrijvingen	(23.959)	(81.392)
	(23.959)	(81.392)
Balans ultimo boekjaar	27.901	51.860

8. Debiteuren

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Debiteuren	368.232	170.675
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(218.425)	(142.673)
Totaal debiteuren	149.807	28.002

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico op derving van huurinkomsten door wanbetaling en/of faillissement van de debiteuren. Huurders worden, zowel bij acquisities van beleggingen als bij verhuur, vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

9. Overige vorderingen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	7.388	22.976
Totaal overige vorderingen	7.388	22.976

10. Overlopende activa

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Af te rekenen servicekosten met huurders	-	54.862
Totaal overlopende activa	-	54.862

De overige vorderingen hebben een looptijd van minder dan een jaar.

11. Liquide middelen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Banken rekeningen-courant	2.749.848	1.063.815
Banken deposito's	696.054	696.054
Totaal liquide middelen	3.445.902	1.759.870

Per 31 december 2020 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve € 1.791.706. Doordat het Fonds gesloten is kan er door participanten geen aanspraak op de liquiditeitsreserve worden gedaan. Over de deposito's kan vrij beschikt worden.

Liquiditeitsrisico

Het risico bestaat dat op een zeker moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de lopende verplichtingen te kunnen voldoen. De directie van het Fonds volgt daarom dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding vreemd/totaal vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Een liquiditeitsrisico wordt door dit beleid mede beperkt.

12. Aandelenkapitaal

Bij de oprichting zijn 10 prioriteitsaandelen en 4.990 gewone aandelen geplaatst. Het maatschappelijk kapitaal van het Fonds bedraagt € 13.000.000 en bestaat uit 1.299.990 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, elk € 10 groot.

	Prioriteitsaandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Gehouden door het fonds	Totaal aandelen: Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar 2020	10	1.145.511	-	1.145.511
Inkoop aandelen	-	(3.780)	-	(3.780)
Aandelen aantal ultimo boekjaar 2020	10	1.141.731	-	1.141.731
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar 2020	100	11.455.114	-	11.455.114
Inkoop aandelen	-	(37.807)	-	(37.807)
Balans ultimo boekjaar 2020	100	11.417.307	-	11.417.307

Eén Certificaat uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen geeft recht op 100 aandelen.

Aandelenkapitaal	11.417.307
Certificaten in portefeuille fonds	406.693
Totaal uitgegeven aandelen	11.824.000

13. Agioreserve

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	37.422.647	37.444.620
Mutatie aandelen	(23.996)	(21.973)
Balans ultimo boekjaar	37.398.651	37.422.647

14. Herwaarderingsreserve

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	1.614.089	635.361
Dotatie boekjaar	360.968	978.728
Balans ultimo boekjaar	1.975.057	1.614.089

15. Overige reserves

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	(32.784.291)	(40.709.729)
Dotatie herwaarderingsreserve	(360.968)	(978.728)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(417.114)	8.904.166
Balans ultimo boekjaar	(33.562.373)	(32.784.291)

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2019 toegevoegd aan de overige reserves.

16. Onverdeeld resultaat

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	(417.114)	8.904.166
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	417.114	(8.904.166)
Netto resultaat boekjaar	688.423	(417.114)
Balans ultimo boekjaar	688.423	(417.114)

17. Langlopende schulden aan kredietinstellingen

	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal 2020
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	38.988.779	7.086.000	46.074.779
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	38.988.779	7.086.000	46.074.779

MUTATIES LANGLOPENDE HYPOTHECAIRE LENINGEN

	2020	2019
	€	€
Balans begin boekjaar	50.868.279	52.782.879
Kortlopende schuld vorig jaar	1.914.600	1.914.600
Aflossingen op hypotheke	(4.533.100)	(1.914.600)
Reclassificatie kortlopende schuld	(2.175.000)	(1.914.600)
Balans ultimo boekjaar	46.074.779	50.868.279

HYPOTHECAIRE LENINGEN	Oorspronkelijke hoofdsom	Rentepercentage	Saldo per 31 dec 2020	Aflossing in 2020
	€	%	€	€
Overzicht leningen:				
Lening 1 (6059981)	14.250.000	3,40%	10.986.000	433.100
Lening 2 (200093738)	33.059.753	2,90%	28.783.003	1.603.000
Lening 3 (200093739)	10.977.776	2,45%	8.480.776	2.497.000
	58.287.529		48.249.779	4.533.100

In aanmerking nemende dat de contractuele rentetarieven de actuele marktrente benaderen is de geamortiseerde kostprijs gelijkgesteld aan de nominale waarde. De boekwaarde van de leningen ligt op basis van de inschatting van de directie in lijn met de reële waarde van de individuele leningen gezien de recente leningsovereenkomsten tegen een gelijkblijvende rente voor de individuele transacties.

Lening 1 (6059981) heeft een vaste rentevergoeding van 3,4% tot 1 december 2021. Deze lening kent vanaf november 2020 een maandelijkse aflossingsverplichting van € 65.000.

Lening 2 (200093738) heeft een vaste rentevergoeding van 2,9% tot 1 januari 2023. Deze lening kent een maandelijkse aflossingsverplichting van € 116.250.

18. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	2.175.000	1.914.600
Totaal schulden aan kredietinstellingen	2.175.000	1.914.600

19. Schulden aan gelieerde maatschappijen

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	46.719	56.929
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	46.719	56.929

20. Overige schulden

	31 dec 2020	31 dec 2019
	€	€
Rente	117.673	125.053
Af te rekenen servicekosten met huurders	10.500	-
Overige schulden	135.355	162.804
Totaal overige schulden	263.528	287.857

21. Overlopende passiva

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Waarborgsommen huurders	354.199	351.674
Vooruitontvangen huren	401.696	303.898
Totaal overlopende passiva	755.894	655.572

22. Opbrengsten uit beleggingen

	Bruto huuropbrengsten	Exploitatiekosten	2020 Netto huuropbrengsten	2019 Netto huuropbrengsten
€	€	€	€	€
Almere, Camerastraat 6, 8 en 10	209.232	(58.177)	151.055	137.631
Alphen a/d Rijn, Dunantweg 5-9	98.600	(14.476)	84.123	87.804
Arnhem, Jansplein 19, Janslangstraat 14	105.532	(24.652)	80.880	105.727
Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	121.723	(33.286)	88.437	77.053
Assen, Australiëweg 10/10A	41.702	(7.330)	34.372	34.250
Beverwijk, Zeestraat 77	29.607	(9.072)	20.535	25.258
Bodegraven, Duitslandweg 4	-	(42.065)	(42.065)	222.936
Borculo, Beethovenstraat 1	72.993	(10.305)	62.688	59.450
Bunnik, Dorpsstraat 34-36	114.043	(22.897)	91.145	91.334
Bussum, Nieuwe Brink 1-15, Nassaulaan 8	27.622	(28.107)	(485)	11.383
Den Haag, Badhuisstraat 161	17.265	(4.143)	13.123	13.989
Den Haag, Laan van 's Gravenmade 2	532.758	(87.483)	445.275	461.792
Dinxperlo, Hogestraat 75-79	39.634	(6.492)	33.142	50.640
Drachten, De Gaffel 25	85.094	(21.294)	63.800	77.015
Elst, Industrieweg Oost 21	112.839	(9.057)	103.782	104.206
Elst, Marithaime 9-11	-	-	-	(252)
Emmen, Hoenderkamp 20	127.348	(23.237)	104.111	110.392
Emmen, Hoenderkamp 22	27.691	(20.919)	6.772	4.102
Emmen, De Weiert	566.339	(259.719)	306.620	572.165
Groningen, Oude Ebbingestraat 18	25.540	(24.479)	50.018	1.355
Hillegom, Houttuin 1-12	244.098	(65.999)	178.098	212.290
Hoensbroek, Grubbelaan 22	56.115	(6.369)	49.746	58.406
Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	6.780	(8.846)	(2.066)	34.265
Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	99.335	(69.628)	29.707	77.695
Maastricht, Oranjeplein 10	207.169	(17.595)	189.574	137.438
Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	228.667	(49.947)	178.720	189.214
Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	89.728	(10.708)	79.021	73.747
Oostburg, Transportweg 1-1a	160.875	(21.967)	138.908	126.277
Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	237.512	(76.905)	160.606	180.513
Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	148.600	(12.897)	135.704	117.517
's-Heerenberg, De Immenhorst 7	467.276	(89.045)	378.231	(157.546)

(vervolg)

	Bruto huuropbrengsten	Exploitatiekosten	2020 Netto huuropbrengsten	2019 Netto huuropbrengsten
€	€	€	€	€
's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35, Stadsplein 74-81	94.771	(20.222)	74.549	68.534
Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	39.546	(111.843)	(72.297)	20.662
Veenendaal, Plesmanstraat 62	458.738	(152.919)	305.818	572.303
Zaltbommel, Wielkamp 10	79.387	(11.055)	68.332	57.708
Zoetermeer, Industrieweg 1	7.426	(42.247)	(34.821)	214.921
Zwolle, Charles Storkstraat 3	99.930	(33.996)	65.934	38.251
Zwolle, George Stephensonstraat 32	192.665	(17.755)	174.910	154.003
	5.274.180	(1.478.176)	3.796.003	4.424.428

REEDS VASTGELEGDE HUURINKOMSTEN ULTIMO BOEKJAAR ALS

PERCENTAGE VAN DE BRUTO HUROPBRENGSTEN 2020

	Jaar	Bedrag	Percentage
Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.	2021	4.612.019	90%
	2022	3.834.511	75%
	2023	2.675.509	52%
	2024	2.079.096	41%
	2025	1.554.995	30%
	2026	1.036.231	20%

Prijrisico

De beleggingen in vastgoed van het Fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Hierdoor kan de huur van bij nieuwe contracten lager zijn dan verwacht. Door

actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Ook het afsluiten van langdurige contracten kan hierin als een effectieve beheersingsmaatregel worden gezien.

23. Exploitatiekosten

	2020	2019
€	€	€
Property management	(249.346)	(268.088)
Onderhoud en reparaties	(478.127)	(642.340)
Onroerendezaakbelastingen	(223.013)	(212.306)
Verzekeringspremies	(83.638)	(47.568)
Kosten dubieuze debiteuren	(75.752)	62.577
Verhuurkosten	(162.079)	(365.466)
Servicekosten eigenaar	(154.203)	(142.157)
Overige exploitatiekosten	(52.018)	(34.757)
Totaal exploitatiekosten	(1.478.176)	(1.650.105)

24. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2020	2019
	€	€
Fondsbeheer	(163.355)	(172.352)
Asset Management	(426.144)	(449.614)
Administratiekosten	(115.145)	(124.285)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(67.206)	(61.559)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(19.250)	(15.500)
Advocaatkosten	(900)	(1.107)
Belastingadviseurskosten	(10.803)	(8.848)
Bankkosten	(1.559)	(1.337)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.361)	(7.500)
Overige beheerkosten	(107.582)	(85.994)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(919.304)	(928.095)

De management fee van SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 0,83% per jaar op basis van de waarde van de activa van het Fonds in verband met het voeren van de directie en het beheer over het fonds. Deze fee is onderverdeeld in een vergoeding van 0,23% voor Fondsbeheer en een vergoeding van 0,6% voor Asset Management. Met de ontvangen vergoedingen worden de kosten van SynVest Fund Management B.V. gedragen, waaronder de personeelskosten.

Indien in enig jaar het rendement op het eigen vermogen (excl. winstbonus) meer dan 8% bedraagt, is de beheerder gerechtigd om een variabele vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding wordt vastgesteld op een bedrag van 20% van hetgeen boven een gemiddeld rendementbedrag van 6% van het gemiddeld eigen vermogen op basis van de intrinsieke waarde uitgaat.

25. Lopende kostenfactor

	2020	2019
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	13,6	14,6

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

De externe accountant Mazars Accountants N.V. en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 19.250 (2019: € 15.500), geen verdere honoraria in rekening gebracht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met CSC Depository B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder. De bewaarder is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van het fonds, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van het fonds en de participanten. De Bewaarder ontvangt een variabele vergoeding. De variabele vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal. In 2020 bedragen de totale kosten € 16.000.

26. Netto rentelasten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(1.419.868)	(1.526.505)
Totaal rentelasten	(1.419.868)	(1.526.505)

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is grotendeels gefinancierd met een vast rentetarief. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het markt-renteniveau. Het fonds maakt geen gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.

27. Vennootschapsbelasting

SynVest RealEstate Fund N.V. heeft geopteerd voor de status van Fiscale Beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Fonds in de vennootschapsbelasting is onderworpen aan het speciale tarief van 0%. Een van de voorwaarden is dat de fiscale winst jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het jaar als dividend wordt uitgekeerd.

Daarnaast dienen de doelstelling en de feitelijke activiteit van het Fonds uit het beleggen van vermogen te bestaan. Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van onroerende zaken mag zijn gefinancierd met vreemd vermogen.

28. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum van invloed op de jaarrekening 2020.

29. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2020 bedraagt € 7.361.

30. Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van significante transacties met verbonden partijen, anders dan reeds toegelicht onder punt 24.

31. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2020 is winst na belastingen gerealiseerd van € 688.423, waarbij inbegrepen een last inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 1.746.530. Er wordt geen slotdividend over het jaar 2020 uitgekeerd. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteits aandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Amsterdam, 14 juni 2021

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

OVERIGE GEGEVENS

6. STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

- De directie kan besluiten tot maandelijks tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Bij de berekening van het bedrag dat tussentijds op ieder Aandeel wordt uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de Aandelen in aanmerking.
- Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt onder aftrek van het op grond van lid 1 reeds uitgekeerde, allereerst zo mogelijk, op de prioriteitsaandelen uitgekeerd zeven procent (7%) over hun nominale waarde, voor zover de Vennootschap over voldoende Uitkeerbare Reserves beschikt. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in de eerste volzin bedoelde percentage uit te keren of het hierna in het vierde lid behaalde verhindert dat gemeld percentage volledig wordt uitgekeerd, vindt in de volgende jaren het bepaalde in lid 3 eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.
- Hetgeen van de winst resteert na toepassing van de leden 1 en 2 van dit artikel komt uitsluitend toe aan de houders van gewone Aandelen. Deze winst kan bij besluit van de Algemene Vergadering worden uitgekeerd als dividend of worden toegevoegd aan de reserves die verbonden zijn aan de Aandelen van een bepaalde soort of een combinatie van beiden. Bij de berekening van het winstbedrag dat voor toepassing van het bepaalde in dit lid op ieder gewoon Aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte storting op het nominale bedrag van de gewone Aandelen in aanmerking.
- De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.

- Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
- De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
- Uitkeringen kunnen door de Directie, onder goedkeuring van de Prioriteit ook in andere waarden dan contanten geschieden.

7. PRIORITEITSAANDELEN

De prioriteitsaandelen hebben de volgende specifieke rechten:

- Goedkeuring overdracht aandelen (art. 10.2 statuten),
- Vaststelling aantal directieleden (art. 12.2 statuten),
- Vaststelling beloning directieleden (art. 12.7 statuten),
- Vaststelling aantal commissarissen (art. 15.2 statuten),
- Winstrechten (art. 24.2 statuten).

Het Fonds heeft 10 prioriteitsaandelen uitstaan, waarop een bedrag van € 500 is gestort inclusief agio, deze worden gehouden door Panhuyzen Management B.V. en VG Capital B.V. De directie van Panhuyzen Management B.V. wordt gevoerd door de heer F.J. Panhuyzen en de directie van VG Capital B.V. door drs. M. van Gooswilligen.

8. CONTROLEVERKLARING

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder en certificaathouders van SynVest RealEstate Fund N.V

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van SynVest RealEstate Fund N.V. te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SynVest RealEstate Fund N.V. per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van SynVest RealEstate Fund N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is de directie voor een zodanige interne beheersing die de directie van de beleggingsentiteit noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de beleggingsentiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en,
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de directie dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de directie over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 14 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

SYNVEST

Kuiperbergweg 50-3
1101 AG Amsterdam
T 020 - 23 51 490

info@synvest.nl
www.synvest.nl

JRSREF-2020