



SYNVEST

Asset
Management

Halfjaarverslag 2019
SynVest RealEstate Fund nv

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2019

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

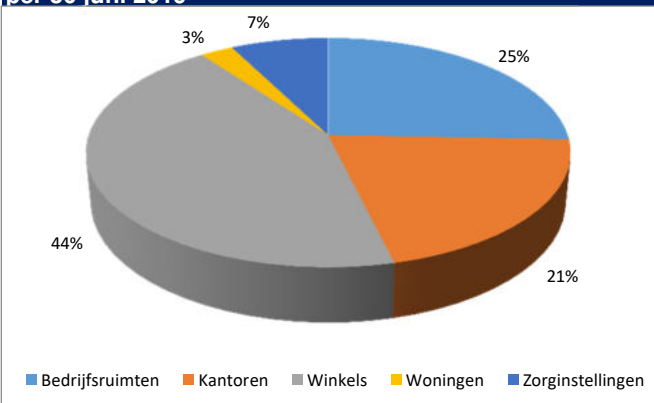
1 DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkeling beleggingsportefeuille

De huurinkomsten per 30 juni 2019 van € 3,1 mln zijn op hetzelfde niveau gebleven als per 30 juni 2018. In het eerste halfjaar hebben geen aankopen of verkopen van beleggingsobjecten plaatsgevonden.

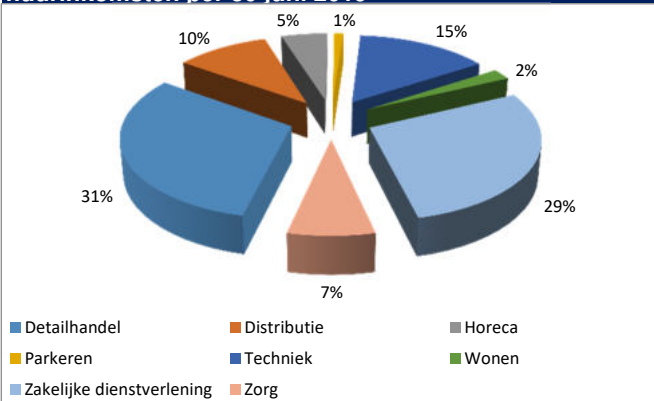
De huidige leegstand ultimo juni 2019 bevindt zich eveneens op het niveau van 30 juni 2018 en bedraagt 12,2% van de theoretische huurinkomsten. De huidige portefeuille bestaat uit winkels (44%), bedrijfsruimten (25%), kantoren (21%), zorginstellingen (7%) en woningen (3%).

Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 30 juni 2019



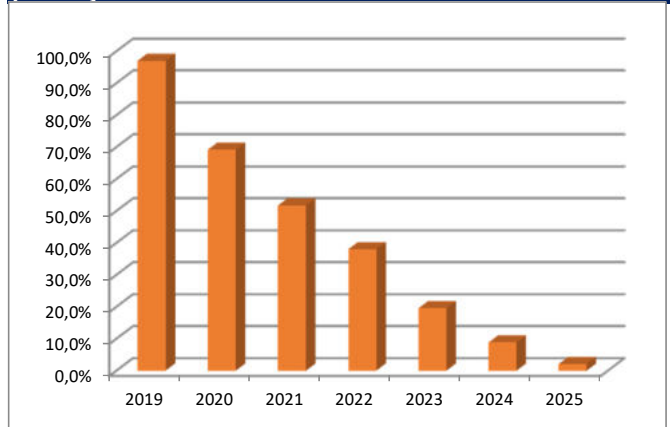
Een ander belangrijk criterium in het verhuurbeleid vormt de diversificatie naar het type huurder. Door een spreiding van het type huurder na te streven, is de beleggingsportefeuille minder afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Mocht er een minder positieve ontwikkeling zijn in de ene sector, 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 huurstroom voor het Fonds wordt nagestreefd.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 30 juni 2019



Een ander belangrijk criterium is de looptijd van de huurovereenkomsten. Uit de hieronder weergegeven grafiek blijkt procentueel de huursom van de per 30 juni 2019 in bezit zijnde objecten naar looptijd. Door actief management is de looptijd van verschillende contracten verlengd. Uit deze grafiek blijkt dat 50% van de huursom een looptijd heeft tot en met 2021, 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 2019



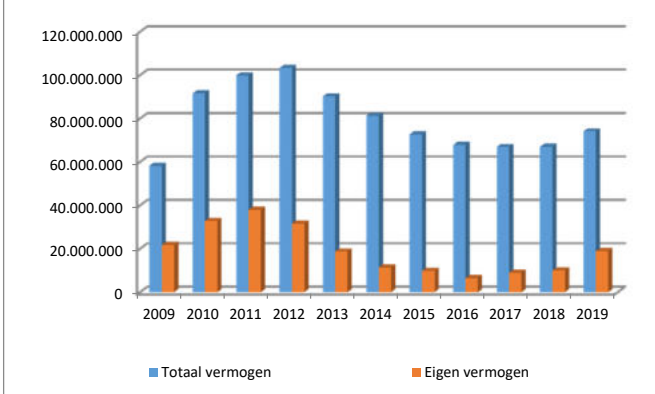
De portefeuille per 30 juni 2019 is verdeeld over 37 locaties en 128 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend. De geografische verdeling is als volgt:



Ontwikkeling fondsvermogen

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2009 tot en met juni 2019. Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 58.289.989 tot € 74.174.474 per 30 juni 2019. De grafiek laat zien dat door positieve marktontwikkelingen het volume vanaf 2017 substantieel is toegenomen.

Ontwikkeling eigen- en totaal vermogen over de periode 2009 tot en met juni 2019



Beleggingsresultaat

Het eerste halfjaar van 2019 werd een beleggingsresultaat behaald van € 1.200.016 tegenover een beleggingsresultaat van € 983.746 in het eerste halfjaar van 2018. Dit betekent een stijging van € 216.270.

Door nieuwe huurcontracten zijn de huuropbrengsten met € 96.219 toegenomen. Daarnaast is de variabele hypotheekrente als gevolg van marktontwikkelingen verder gedaald.

De kosten voor exploitatie en property management zijn gedaald door daling van de onderhoudskosten. Incidentele grote onderhoudsprojecten aan het terras in winkelcentrum De Weiert te Emmen, de gevel van de garage in de Meint Veningastraat te Hoogezand en het vervangen van de pui van het trappenhuis van Hoenderkamp 20 te Emmen stuwden de onderhoudskosten in het afgelopen boekjaar 2018 op, terwijl dergelijke kosten in het eerste halfjaar van 2019 achterwege bleven. Hogere makelaarscourtage voor het aantrekken van nieuwe huurders, met name voor het logistieke centrum Immenhorst te 's- Heerenberg, doen deze daling gedeeltelijk teniet.

Door het toegenomen volume van de fondswaarde zijn de beheerskosten toegenomen.

Analyse beleggingsresultaat	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018
Totaal eigen vermogen per 30 juni	€ 18.940.747	€ 10.020.098
<i>Opbrengsten</i>		
Huren	3.136.829	3.016.610
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	24.000
Totaal opbrengsten	3.136.829	3.040.610
<i>Lasten</i>		
Hypotheekrente	(768.851)	(881.665)
Kosten exploitatie en property management	(855.706)	(877.801)
Beheerkosten	(312.256)	(297.398)
Totaal lasten	(1.936.813)	(2.056.864)
Beleggingsresultaat	1.200.016	983.746
Rendement in % van gemiddeld eigen vermogen	6,5%	10,3%

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde	30 juni 2019	31 dec. 2018
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	19.605	11.048
Aantal certificaten	11.474	11.642
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	1.709	949

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 2019	31 dec. 2018
Boekwaarde (in € 1.000)	18.941	10.020
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	664	1.028
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	19.605	11.048

Loan to value (LTV)

	30 juni 2019	31 dec. 2018	30 juni 2018	31 dec. 2017
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	53.740.179	54.697.479	55.654.779	56.612.087
Beleggingen	72.031.488	71.920.409	65.121.318	65.169.384
Loan to value (%)	74,6%	76,1%	85,5%	86,9%
Aflossingen (%)	3,4%	3,3%	3,3%	3,0%

Amsterdam, 23 augustus 2019

De directie:

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2019 €	31 december 2018
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	71.946.302	71.787.157
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	85.186	133.252
		72.031.488	71.920.409
Vorderingen			
Debiteuren		33.756	32.510
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		-	127.494
Overige vorderingen		68.244	53.027
Overlopende activa		82.313	33.256
		184.313	246.287
Overige activa			
Liquide middelen		1.958.673	1.828.902
		1.958.673	1.828.902
Totaal activa		74.174.474	73.995.598
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.474.054	11.666.100
Agioreserve		37.436.879	37.444.620
Herwaarderingsreserve		635.361	635.361
Overige reserves		(31.805.563)	(40.709.729)
Onverdeeld resultaat		1.200.016	8.904.166
		18.940.747	17.940.518
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		51.825.579	52.782.879
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.914.600	1.914.600
Schulden aan gelieerde maatschappijen		36.488	-
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		218.770	198.856
Belastingen		142.833	184.493
Overige schulden		506.909	341.746
Overlopende passiva		588.548	632.506
		3.408.148	3.272.201
Totaal passiva		74.174.474	73.995.598

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	3.136.829	3.016.393
Exploitatiekosten	(722.049)	(809.300)
Netto huuropbrengsten	2.414.780	2.207.093
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	24.000
Waardeverandering beleggingen	-	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	2.414.780	2.231.093
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(445.913)	(365.682)
Netto rentelasten	(768.851)	(881.665)
Totaal lasten	(1.214.764)	(1.247.347)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.200.016	983.746
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	1.200.016	983.746

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2019 t/m 30 juni 2019	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	1.200.016	983.746
Aanpassingen voor:		
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
- investeringen verduurzaming onroerend goed	(159.145)	-
- afschrijvingen huurbevordering	48.066	48.066
- mutatie vorderingen	61.974	(144.878)
- mutatie overige kortlopende schulden	135.947	123.126
- mutatie afschrijvingen op beleggingen	-	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.286.858	1.010.060
Financieringsactiviteiten		
- mutatie aandelenkapitaal	(192.046)	-
- vermindering agio	(7.741)	-
- dividenduitkeringen	-	-
- aflossing langlopende schulden	(957.300)	(957.308)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.157.087)	(957.308)
Mutatie liquide middelen	129.771	52.752
Liquide middelen primo periode	1.828.902	1.481.390
Liquide middelen ultimo periode	1.958.673	1.534.142

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 beheers-baarheid 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 2019 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 de financiële derivaten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. De vennootschap past kostprijs hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. De vennootschap documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 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.

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.

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 2019		31 dec. 2018	
	€	€	€	€
Overzicht beleggingen:				
Almere Camerastraat 68 en 10	2.260.000		2.260.000	
Alphen a/d Rijn Henry Dunantweg 5-9	830.000		830.000	
Apeldoorn Mariastraat 4 4a	1.530.000		1.530.000	
Arnhem Jansplein 21/22	1.410.000		1.410.000	
Assen Australiëweg 10/10A	465.000		465.000	
Beverwijk Zeestraat 77	300.000		300.000	
Bodegraven Duitslandweg 4	2.110.000		2.110.000	
Borculo Beethovenstraat 1	833.000		833.000	
Bunnik Dorpsstraat 34-36	2.089.772		2.089.772	
Bussum Nieuwe Brink 1-15 Nassaulaan 8	1.380.000		1.380.000	
Den Haag Badhuisstraat 161	208.000		208.000	
Den Haag Laan van 's-Gravenmade 2	5.720.000		5.720.000	
Dinxperlo Hogestraat 75-79	390.000		390.000	
Drachten De Gaffel 25	1.260.000		1.260.000	
Elst Industrieweg Oost 21	1.060.000		1.060.000	
Emmen Hoenderkamp 20	1.290.000		1.290.000	
Emmen Hoenderkamp 22	352.000		352.000	
Emmen Winkelcentrum De Weiert	11.520.000		11.520.000	
Groningen Oude Ebbingestraat 72-74	400.000		400.000	
's-Heerenberg Immenhorst 7	5.850.000		5.850.000	
's-Heerenberg Molenpoortstraat 35 Stadsplein 74-81	1.399.385		1.399.385	
Hillegom Houttuin 1-12	3.180.000		3.180.000	
Hoensbroek Grubbelaan 22	756.000		756.000	
Hoevelaken Westerdorpstraat 13-15	380.000		380.000	
Hoogezand Meint Veningastraat 5-9	992.000		992.000	
Maastricht Oranjeplein 10	2.300.000		2.300.000	
Naaldwijk Rembrandtstraat 13-31	2.720.000		2.720.000	
Nijverdal Willem Alexanderstraat 11-13 Keizerserf 21-25	1.100.000		1.100.000	
Oostburg Transportweg 1-1a	1.230.000		1.230.000	
Rotterdam Albert Plesmanweg 91-97	2.240.000		2.240.000	
Sassenheim Cornelis Verolmeweg 10-18	1.530.000		1.530.000	
Tegelen Wilhelminaplein 1-9	360.000		360.000	
Veenendaal Plesmanstraat 62	6.809.145		6.650.000	
Zaltbommel Wielkamp 10	702.000		702.000	
Zoetermeer Industrieweg 1	1.820.000		1.820.000	
Zwolle Charles Storkstraat 3	1.340.000		1.340.000	
Zwolle George Stephensonstraat 32	1.830.000		1.830.000	
Balans ultimo periode		71.946.302		71.787.157

Lopende kostenfactor

	30 juni 2019	30 juni 2018
Lopende Kostenfactor	12,7 %	24,7 %

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 gedaald door een toename van het eigen vermogen.

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

Amsterdam, 23 augustus 2019

De directie:

F.J. Panhuizen

drs. M. van Gooswilligen