



SYNVEST

Beleggen

Halfjaarverslag 2020

SynVest Dutch RealEstate Fund

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2020

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

1 DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkeling beleggingsportefeuille

Het fonds is op 13 december 2019 opgericht. Het fonds richt zich op een mix van vastgoed op locaties door heel Nederland. Het gaat om panden die ook in de toekomst in een behoefte blijven voorzien, zoals gezondheidscentra, supermarkten, bedrijfspanden en kantoorpanden.

Op 20 april 2020 heeft het fonds de eerste vastgoedbelegging Nieuwegein, Iepenhoeve 1-9 aangekocht. Het betreft een eigentijds pand met

parkeergarage op een goede locatie met goede bereikbaarheid. Het pand is volledig verhuurd met 6 huurders, waarvan 3 opleidingsinstituten. De jaarhuur bedraagt € 610.000.

Op 9 juni is de tweede vastgoedbelegging Leek, Samuel Leviestraat 12 aangekocht. Het betreft een vrij nieuw gebouw (2012) ,goed gelegen aan een centraal plein, met rondom een grote parkeergarage met zo'n 265 parkeerplaatsen. Dit pand is volledig en langdurig verhuurd aan Lidl. De jaarhuur bedraagt € 172.000.

Analyse beleggingsresultaat	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€
Totaal eigen vermogen per 30 juni	10.110.795
<i>Opbrengsten</i>	
Huren	135.030
Gerealiseerde waardeveranderingen	-
Totaal opbrengsten	135.029
<i>Lasten</i>	
Hypotheekrente	-
Kosten exploitatie en property management	(9.741)
Afschrijving oprichtingskosten	(3.125)
Beheerkosten	(46.611)
Totaal lasten	(59.477)
Beleggingsresultaat	75.552
Rendement in % van gemiddeld eigen vermogen	3,8%

Het resultaat is sterk beïnvloed door de opstart fase, hetgeen normaal is, en we verwachten dat het jaarresultaat in lijn zal liggen met de prognoses.

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde	30 juni 2020
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	10.111
Aantal certificaten	212.308
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	48

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
Boekwaarde (in € 1.000)	10.101
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	10
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	10.111

Voorschotdividend

Het maandelijkse voorschotdividend bedraagt nominaal 6% op jaarbasis, uitgaande van een uitgiftekoers per certificaat van € 50. Het uitgekeerde voorschotdividend wordt in mindering gebracht op het eigen vermogen van het Fonds, onder aftrek van 15% dividendbelasting.

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2020 €
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	6	9.175.464
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	7	485.950
		9.661.414
Immateriële vaste activa		
Geactiveerde oprichtingskosten		146.875
Vorderingen		
Belastingen		85.589
Overige vorderingen		9.983
Overlopende activa		14.141
		109.713
Overige activa		
Liquide middelen		287.709
		287.709
Totaal activa		10.205.711
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal		212.320
Agioreserve		9.979.738
Onverdeeld resultaat		(81.263)
		10.110.795
Kortlopende schulden		
Schulden aan gelieerde maatschappijen		8.071
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		23.746
Overlopende passiva		63.098
		94.915
Totaal passiva		10.205.711

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€
Opbrengsten uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	135.030
Exploitatiekosten	(9.741)
Netto huuropbrengsten	125.289
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-
Waardeverandering beleggingen	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	125.289
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(46.612)
Afschrijving oprichtingskosten	(3.125)
Netto rentelasten	-
Totaal lasten	(49.737)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	75.552
Vennootschapsbelasting	-
Nettowinst na belastingen	75.552

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€
Beleggingsactiviteiten	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	75.552
Mutaties in werkkapitaal:	
- mutatie vorderingen	(109.713)
- mutatie overige kortlopende schulden	94.915
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:	
- mutatie immateriële activa	(146.875)
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(9.175.464)
- vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	(485.950)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(9.747.535)
Financieringsactiviteiten	
- uitgifte aandelen	212.320
- storting agio	9.979.738
- dividenduitkeringen	(156.814)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.035.244
Mutatie liquide middelen	287.709
Liquide middelen primo periode	-
Liquide middelen ultimo periode	287.709

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amsterdam en feitelijk gevestigd aan de Kuiperbergweg 50, 1101 AG Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 860730700. Het Fonds is opgericht op 13 december 2019. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter aangezien het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2 Juridische status

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

3 Fiscale status

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 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.

Vergelijkende cijfers

Aangezien de vennootschap op 13 december 2019 is opgericht zijn geen vergelijkende cijfers in dit rapport opgenomen.

Voor de vastgoedbeleggingen wijken de waarderingsgrondslagen af van de waarderingsgrondslagen in het prospectus. Hierdoor is de boekwaarde 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 2020	
	€	€
Overzicht beleggingen:		
Nieuwegein, Iepenhoeve 1 -9	6.792.578	
Leek, Samuel Leviestraat 12	2.382.887	
Balans ultimo periode		9.175.464

7 Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen

Vooruitbetalingen

	30 juni 2020	
	€	€
Overzicht vooruitbetalingen		
Amersfoort, Nijverheidsweg Noord 58-60	485.950	
Balans ultimo periode		485.950

Amsterdam, 31 augustus 2020

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel