

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARVERSLAG 2021

SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2021

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

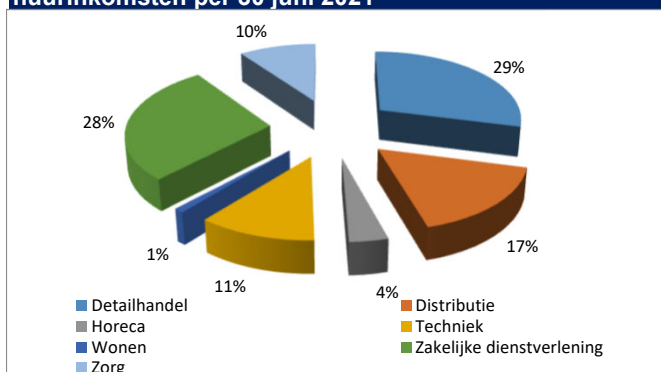
1 DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkelingen in de portefeuille

De verkopen in het fonds gaan gestaag door. In het eerste halfjaar van 2021 zijn 4 panden verkocht, Hoogezand, Zoetermeer, Beverwijk en het pand aan de Charles Storkstraat in Zwolle. De panden zijn allemaal boven de taxatiewaarde verkocht. Het beleggingsresultaat is daarmee halverwege het jaar € 2.245.382. Door de verkopen is extra afgelost op de financieringen waardoor de rentelasten en ook de exploitatielasten gedaald zijn.

De huurdersmix is nog steeds divers waardoor we goed vertrouwen hebben dat we tijdens het verkoopproces een gezonde cashflow uit de huuropbrengsten zullen houden. Door de verkopen nemen de huurinkomsten weliswaar af maar de vaste lasten ook.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 30 juni 2021



Boekwaarde en Intrinsieke Waarde

De Boekwaarde wordt vastgesteld volgens de grondslagen van het jaarrekeningrecht, de intrinsieke waarde berekening, die we maandelijks publiceren volgens het prospectus van het fonds, wijkt daar vanaf. De aanschafkosten moeten voor de jaarrekening en halfjaarcijfers direct ten laste van het resultaat komen maar voor de intrinsieke waarde berekening worden deze geactiveerd en over 10 jaar afgeschreven. In onderstaande tabellen is dat uitgewerkt:

Intrinsieke waarde	30 juni 2021	31 dec. 2020
Boekwaarde (in € 1.000)	20.132	17.917
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	39	86
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	20.171	18.003

Intrinsieke waarde	30 juni 2021	31 dec. 2020
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	20.171	17.917
Aantal certificaten	11.399	11.417
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	1.770	1.569

Loan to Value

Door de geslaagde verkopen en de aflossingen bij de financierende bank zien we dat de Loan to Value Ratio voor portefeuille verder afneemt.

Loan to value (LTV)	30 juni 2021	31 dec. 2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	41.989.904	48.249.779
Beleggingen	60.312.703	63.856.369
Loan to value (%)	69,6%	75,6%
Aflossingen (%)	18,6%	6,7%

Amsterdam, 31 augustus 2021

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

D.J. van der Wal

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2021 €	31 december 2020
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	60.188.468	63.828.468
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	124.235	27.901
		60.312.703	63.856.369
Vorderingen			
Debiteuren		155.847	149.806
Overige vorderingen		94.034	7.389
		249.881	157.195
Overige activa			
Liquide middelen		2.425.179	3.445.902
		2.425.179	3.445.902
Totaal activa		62.987.763	67.459.465
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.417.307	11.417.307
Agioreserve		37.368.509	37.398.651
Herwaarderingsreserve		1.975.057	1.975.057
Overige reserves		(32.873.950)	(33.562.373)
Onverdeeld resultaat		2.245.382	688.423
		20.132.306	17.917.064
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		39.814.904	46.074.779
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		2.175.000	2.175.000
Schulden aan gelieerde maatschappijen		42.319	46.719
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		177.573	79.263
Belastingen		165.727	147.217
Overige schulden		20.886	263.528
Overlopende passiva		459.049	755.894
		3.040.554	3.467.621
Totaal passiva		62.987.763	67.459.465

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	2.413.532	2.795.291
Exploitatiekosten	(551.898)	(802.336)
Netto huuropbrengsten	1.861.635	1.992.955
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.376.247	-
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.376.247	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	95.875	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	95.875	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	3.333.756	1.992.955
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(416.052)	(429.483)
Afschrijvingen	-	-
Netto rentelasten	(672.322)	(740.209)
Totaal lasten	(1.088.374)	(1.169.692)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.245.382	823.263
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	2.245.382	823.263

4 KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	2.245.382	823.263
Aanpassingen voor:		
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(115.000)	
- gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	3.562.578	509.850
- (bijdrage) investeringen verduurzaming onroerend goed	-	27.730
- investering huurbevordering	115.750	-
- afschrijvingen huurbevordering	(19.415)	40.698
- mutatie vorderingen	(92.686)	(304.216)
- mutatie overige kortlopende schulden	(427.317)	(403.561)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	5.269.293	693.763
Financieringsactiviteiten		
- mutatie aandelenkapitaal	-	-
- netto funding/ vermindering agio	(30.142)	(30.291)
- aflossing langlopende schulden	(6.259.874)	(1.127.400)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(6.290.016)	(1.157.691)
Mutatie liquide middelen	(1.020.723)	(463.928)
Liquide middelen primo periode	3.445.902	1.759.870
Liquide middelen ultimo periode	2.425.179	1.295.941

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

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

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2 Juridische status

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

3 Fiscale status

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2021 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 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 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 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 halfjaarrapportage.

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 medio 2021 en per de datum van het opmaken van de halfjaarrapportage 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 halfjaarrapportage 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

Overzicht beleggingen:	30 juni 2021		31 dec. 2020	
	€	€	€	€
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	2.370.000		2.370.000	
- Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9	1.175.000		1.060.000	
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	1.320.000		1.320.000	
- Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14	1.280.000		1.280.000	
- Assen, Australiëweg 10/10A	478.000		478.000	
- Beverwijk, Zeestraat 77	-		295.000	
- Borculo, Beethovenstraat 1	863.000		863.000	
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	2.028.468		2.028.468	
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	1.200.000		1.200.000	
- Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2	5.590.000		5.590.000	
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	290.000		290.000	
- Drachten, De Gaffel 25	1.330.000		1.330.000	
- Elst, Industrieweg Oost 21	959.000		959.000	
- Emmen, Hoenderkamp 20	1.260.000		1.260.000	
- Emmen, Hoenderkamp 22	339.000		339.000	
- Emmen, Winkelcentrum De Weiert	8.510.000		8.510.000	
- 's-Heerenberg, Immenhorst 7	7.320.000		7.320.000	
- Hillegom, Houttuin 1-12	3.220.000		3.220.000	
- Hoensbroek, Grubbelaan 22	588.000		588.000	
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	-		1.080.000	
- Maastricht, Oranjeplein 10	2.280.000		2.280.000	
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	2.780.000		2.780.000	
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	970.000		970.000	
- Oostburg, Transportweg 1-1a	1.230.000		1.230.000	
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	2.280.000		2.280.000	
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	1.610.000		1.610.000	
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	500.000		500.000	
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	5.890.000		5.890.000	
- Zaltbommel, Wielkamp 10	708.000		708.000	
- Zoetermeer, Industrieweg 1	-		1.170.000	
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	-		1.210.000	
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	1.820.000		1.820.000	
Balans ultimo periode		60.188.468		63.828.468

