

SYNVEST

Beleggen

JAARREKENING 2019

SYNVEST REALSTATE FUND N.V.

INHOUDSOPGAVE

JAARREKENING SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

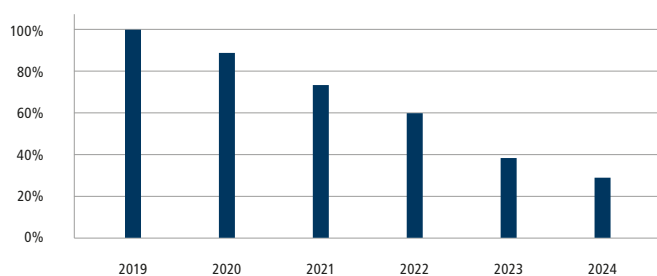
OMSCHRIJVING	PAGINA
Algemeen	
1. Directieverslag	4
Jaarrekening 2019	
2. Balans voor resultaatbestemming	11
3. Winst- en verliesrekening	12
4. Kasstroomoverzicht	13
5. Toelichting op de jaarrekening	14
Overige gegevens	
6. Statutaire regeling resultaatbestemming	26
7. Prioriteits aandelen	26
8. Controleverklaring	26

ALGEMEEN

1. DIRECTIEVERSLAG

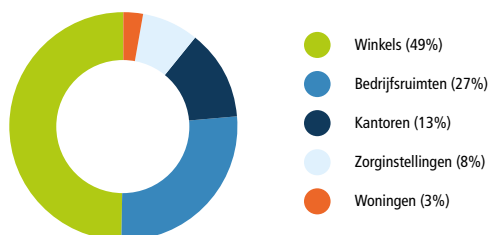
De directie is relatief tevreden over de operationele prestaties van het Fonds in 2019. Het Fonds is sinds 2012 closed end. Participaties kunnen worden verkocht via NPEX.

Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangsten huur van de objecten per 31 december 2019



De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, waardoor een constante huurstroom 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.

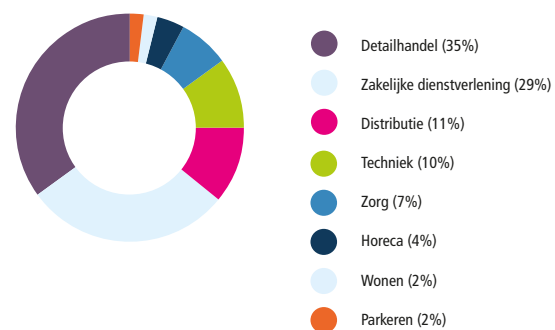
Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 31 december 2019



Door het Fonds is gekozen voor een strategie van het realiseren van een mix van diverse soorten vastgoed en aanvangsrendementen en daarbij te streven naar lang verhuurde objecten.

De huidige mix bestaat uit winkels (49%), kantoren (13%), bedrijfsruimten (27%), woningen (3%) en zorginstellingen (8%). Deze verdeling is gebaseerd op de waardering van het onroerend goed ultimo 2019.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31 december 2019



Beleggingsrendement

Over boekjaar 2019 is een beleggingsresultaat behaald van € 417.114 negatief. Dit negatieve resultaat is veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille per 31-12-2019, wat resulteerde in een ongerealiseerde waardedaling van € 2.386.942 voortvloeiend uit de jaarlijkse externe taxatie. De grootste afwaardering betrof Winkelcentrum De Weiert in Emmen, maar ook andere winkellocaties zijn in meer of mindere mate afgewaardeerd. Het is in Emmen nog niet gelukt om de structurele leegstand op te lossen, ondanks gesprekken met meerdere partijen. We zijn thans andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld deels de ombouw tot een appartementen complex, samen met adviseurs in detail aan het onderzoeken. Dit in nauw overleg met de gemeente, aangezien er een bestemmingsplan wijziging nodig is.

In 2019 zijn de huurinkomsten licht gedaald ten opzichte van 2018. De exploitatiekosten zijn juist gestegen, dit wordt veroorzaakt door extra kosten voor het pand aan de Immenhorst in 's-Heerenberg, wat in 2019 weer volledig en langjarig verhuurd is. De leegstand in de portefeuille is ten opzichte van 2018 gestegen van 9% naar 19% van de theoretische huurinkomsten.

De rentelasten zijn in 2019 gedaald door de aflossingen en doordat een deel van de portefeuille is gefinancierd tegen variabele rente, welke in 2019 verder is gedaald.

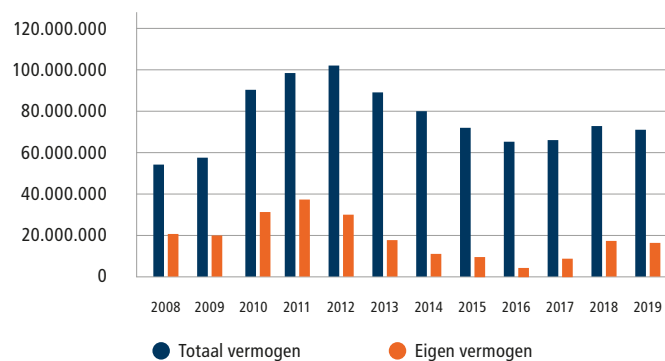
Analyse beleggingsresultaat	2019		2018	
	€	€	€	€
Totaal eigen vermogen		17.290.444		17.940.518
Inkomsten				
Huren en overige opbrengsten		6.074.533		6.078.257
Gerealiseerde waardeveranderingen		-		24.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		(2.386.942)		6.847.157
Totaal inkomsten		3.687.591		12.949.414
Uitgaven				
Hypotheekrente		(1.526.505)		(1.666.099)
Kosten exploitatie en property management		(1.956.234)		(1.813.155)
Beheerkosten		(621.966)		(565.994)
Totaal uitgaven		(4.104.706)		(4.045.248)
Beleggingsresultaat		(417.114)		8.904.166
Rendement in % van gemiddeld belegd vermogen		-2,4%		66,0%
Rendement zonder waardeverandering		11,2%		15,3%

Intrinsieke waarde	31 dec. 2019		31 dec. 2018		31 dec. 2017		31 dec. 2016	
	€	€	€	€	€	€	€	
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	17.290	17.941	9.036	4.705				
Aantal aandelen	1.145.511	1.166.610	1.166.610	1.157.760				

Ontwikkelingen in de tijd (Bedragen in € 1.000)	31 dec. 2019	31 dec. 2018	31 dec. 2017	31 dec. 2016
	€	€	€	€
Beleggingen	69.627	71.920	65.169	64.398
Vorderingen	106	246	274	89
Overige activa	1.760	1.829	1.481	1.551
Totaal activa	71.492	73.996	66.924	66.038
Eigen Vermogen	17.290	17.941	9.036	4.705
Langlopende schulden	50.868	52.783	54.697	22.119
Kortlopende schulden	3.334	3.272	3.191	39.214
Totaal passiva	71.492	73.996	66.924	66.038
	2019	2018	2017	2016
Netto huuropbrengsten (incl. overige opbrengsten)	4.424	4.589	4.526	5.548
Waardeverandering beleggingen	-2.387	6.871	2.108	-4.659
Totaal opbrengsten uit beleggingen	2.037	11.460	6.634	889
Totaal lasten	-2.455	-2.556	-2.376	-3.534
Netto resultaat na belastingen	-417	8.904	4.258	-2.645
Ongerealiseerde waardeinstijging ex art. 12.4	-	-	-	-
Beleggingsresultaat	-417	8.904	4.258	-2.645
Rendement in % gemiddeld	-2,4%	66,0%	62,0%	-43,4%

Ontwikkeling Fondsvermogen en resultaten

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2008 tot en met 2019.



Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 42.227.251 tot € 71.492.419 per 31 december 2019. Door de afwaardering van portefeuille is het vermogen gedaald ten opzichte van 2018.

De huidige portefeuille bedraagt € 69,6 miljoen en is verdeeld over 37 locaties en 123 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. In februari 2018 is het andere 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%).

Dividend

In 2019 is geen (interim-)dividend uitgekeerd. Voor het jaar 2020 wordt naar verwachting ook geen dividend uitgekeerd, aangezien de liquide middelen benodigd zijn voor mogelijk huurbetweringende maatregelen en/of investeringen

in transitie. 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 op 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 energiesystemen;
 - 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 2019 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2019 is SynVest Fund Management B.V. onder meer de beheerder geweest van drie beleggingsinstellingen, namelijk SynVest Beleggingsfondsen N.V., SynVest RealEstate Fund N.V. en SynVest German 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 2019 heeft uit betaald bedraagt EUR 1.169.747 (2018: EUR 939.915), bestaande uit een beloning van

EUR 177.960 (2018: EUR 177.960) voor het management en EUR 991.787 (2018: EUR 761.955) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2019 gegroeid van 12 fte naar 15 fte. Gedurende boekjaar 2019 zijn voor EUR 147.102 (2018: EUR 100.184) 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.

Toelichting impact COVID-19

Momenteel houdt het Coronavirus Nederland en de rest van de wereld in zijn greep. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor het Fonds. Het Fonds is reeds in overleg getreden met meerdere huurders en ook afspraken gemaakt met individuele huurders om tot nadere afspraken te komen over de betaling van de periodieke huur. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat liquiditeitsproblemen kunnen ontstaan bij (enkele) huurders. De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker en niet kwantificeerbaar, waarbij verwachte implicaties hoofdzakelijk zullen toezien op de huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers.

De directie houdt de situatie nauwkeurig in de gaten. De omstandigheden als gevolg van het coronavirus veranderen in snel tempo en de impact ervan op het fonds zullen de komende tijd steeds duidelijker worden en zullen mogelijk afwijken van de huidige verwachtingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019.

Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds. Op basis van de huidige inschatting van de directie is er op dit moment geen indicatie dat het fonds en daarmee haar operationele activiteiten de huidige Corona-crisis niet zou kunnen voortzetten. Deze inschatting is mede ingegeven door de solide liquiditeits- en solvabiliteitspositie van het fonds per jaarultimo 2019, de loan-to-value en mogelijke kostenbesparende maatregelen die de directie van het fonds kan nemen.

Tevens heeft het fonds met één van haar externe financiers de afspraak gemaakt om voor een periode van 3 maanden niet aan haar aflossingsverplichtingen te hoeven voldoen, dit betreft een bedrag van circa € 130.000.

Het Fonds heeft op basis van een scenario-analyse, rekening houdend met het verhuursituatie en betalingsafspraken met huurders per juni 2020 en gelijkblijvende exploitatie- en fondskosten, voldoende liquiditeiten om aan haar verplichtingen te voldoen voor tenminste een periode van twaalf maanden na de datering van de jaarrekening. Wel zou een verdere afname van de inkomsten uit de verhuur van objecten mogelijk tot druk op de liquiditeitspositie kunnen leiden. Hierbij wordt echter nog geen rekening gehouden met mogelijke kostenbesparende maatregelen die het fonds kan nemen ter (tijdelijke) versterking van haar liquiditeitspositie, zoals betalingsafspraken met externe financiers, verkoop van vastgoedobjecten of reductie van fondskosten door afspraken met de beheerder. Per de datum van deze jaarrekening is de directie van het Fonds dan ook van mening dat er geen sprake is van een ernstige onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van het fonds.

Amsterdam, 12 juni 2020

F.J. Panhuizen

drs. M. van Gooswilligen

JAARREKENING 2019

2. BALANS

Voor resultaatbestemming

	Noot	31 december 2019	31 december 2018
Activa		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	7	69.574.850	71.787.157
Geactiveerde kosten huurbevordering	7	51.860	133.252
		69.626.709	71.920.409
Vorderingen			
Debiteuren	8	28.002	32.510
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	9	-	127.494
Overige vorderingen	10	22.976	53.027
Overlopende activa	11	54.862	33.256
		105.840	246.287
Overige activa			
Liquide middelen	12	1.759.870	1.828.902
		1.759.870	1.828.902
Totaal activa		71.492.419	73.995.598
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	13	11.455.114	11.666.100
Agioreserve	14	37.422.647	37.444.620
Herwaarderingsreserve	15	1.614.089	635.361
Overige reserves	16	(32.784.291)	(40.709.729)
Onverdeeld resultaat	17	(417.114)	8.904.166
Totaal eigen vermogen		17.290.444	17.940.518
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen	18	50.868.279	52.782.879
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	19	1.914.600	1.914.600
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		348.120	198.856
Schulden aan gelieerde maatschappijen	20	56.929	-
Belastingen		70.617	184.493
Overige schulden	21	287.857	341.746
Overlopende passiva	22	655.572	632.506
		3.333.696	3.272.201
Totaal passiva		71.492.419	73.995.598

3. WINST EN VERLIESREKENING

	Noot	1 jan. 2019 t/m 31 dec. 2019	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	23	6.039.913	6.067.936
Exploitatiekosten	24	(1.650.105)	(1.489.535)
Netto huuropbrengsten		4.389.807	4.578.401
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	24.000
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	24.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(2.386.942)	6.847.157
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(2.386.942)	6.847.157
Totaal opbrengsten uit beleggingen		2.002.865	11.449.558
Overige opbrengsten		34.621	10.321
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	25	(928.095)	(889.614)
Netto rentelasten	27	(1.526.505)	(1.666.099)
Totaal lasten		(2.454.601)	(2.555.713)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		(417.114)	8.904.166
Vennootschapsbelasting	28	-	-
Nettoresultaat na belastingen		(417.114)	8.904.166

4. KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	1 jan. 2019 t/m 31 dec. 2019	1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		(417.114)	8.904.166
Aanpassingen voor:			
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7	2.386.942	(6.847.157)
- verbouwing onroerend goed	7	(174.635)	-
- afschrijvingen huurbevorderingen		81.392	96.132
- mutatie vorderingen		140.447	27.493
- mutatie overige kortlopende schulden		61.496	81.477
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		2.078.527	2.262.111
Financieringsactiviteiten			
- mutatie aandelenkapitaal	13	(210.986)	-
- storting agio	14	(21.973)	-
- aflossing langlopende schulden	18	(1.914.600)	(1.914.600)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(2.147.560)	(1.914.600)
Mutatie liquide middelen		(69.032)	347.512
Liquide middelen primo periode		1.828.902	1.481.390
Liquide middelen ultimo periode		1.759.870	1.828.902

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 2019 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 waardestijging 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.

Funding fees

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

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 december 2019

31 december 2018

	€	€
Overzicht beleggingen:		
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	2.380.000	2.260.000
- Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9	830.000	830.000
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	1.330.000	1.530.000
- Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14	1.480.000	1.410.000
- Assen, Australiëweg 10/10A	465.000	465.000
- Beverwijk, Zeestraat 77	300.000	300.000
- Bodegraven, Duitslandweg 4	1.570.000	2.110.000
- Borculo, Beethovenstraat 1	860.000	833.000
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	2.140.000	2.089.772
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	1.070.000	1.380.000
- Den Haag, Badhuisstraat 161	5.750.000	208.000
- Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2	210.000	5.720.000
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	300.000	390.000
- Drachten, De Gaffel 25	1.240.000	1.260.000
- Elst, Industrieweg Oost 21	1.060.000	1.060.000
- Emmen, Hoenderkamp 20	1.280.000	1.290.000
- Emmen, Hoenderkamp 22	360.000	352.000
- Emmen, Winkelcentrum De Weiert	9.880.000	11.520.000
- Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	430.000	400.000
- 's-Heerenberg, Immenhorst 7	6.820.000	5.850.000
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	1.280.000	1.399.385
- Hillegom, Houttuin 1-12	3.200.000	3.180.000
- Hoensbroek, Grubbelaan 22	600.000	756.000
- Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	509.850	380.000
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	1.070.000	992.000
- Maastricht, Oranjeplein 10	2.290.000	2.300.000
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	2.730.000	2.720.000
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	1.010.000	1.100.000
- Oostburg, Transportweg 1-1a	1.250.000	1.230.000
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	2.250.000	2.240.000
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	1.550.000	1.530.000
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	330.000	360.000
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	6.850.000	6.650.000
- Zaltbommel, Wielkamp 10	710.000	702.000
- Zoetermeer, Industrieweg 1	1.170.000	1.820.000
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	1.200.000	1.340.000
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	1.820.000	1.830.000
Balans ultimo periode	69.574.850	71.787.157

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.

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

- Het netto aanvangsrendement is de verhouding tussen het exploitatie-resultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 6,8 en 14,1%.
- De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 71.

Vastgoedbeleggingen	2019		2018	
	€	€	€	€
Balans begin periode		71.787.157		64.940.000
Verbouwingen	174.635		-	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(2.386.942)		6.847.157	
		(2.212.307)		6.847.157
Balans ultimo periode		69.574.850		71.787.157

Overzicht geactiveerde huurbestellingen	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Balans begin boekjaar	-	133.252	-	229.384
Afschrijvingen	(81.392)		(96.132)	
		(81.392)		(96.132)
Balans ultimo boekjaar		51.860		133.252

8. DEBITEUREN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Debiteuren	170.675	238.382
Af: voorziening dubieuze debiteuren	(142.673)	(205.872)
Totaal debiteuren	28.002	32.510

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. VORDERINGEN OP GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	-	127.494
Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen	-	127.494

10. OVERIGE VORDERINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	22.976	53.027
Totaal overige vorderingen	22.976	53.027

11. OVERLOPENDE ACTIVA	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Af te rekenen servicekosten met huurders	54.862	33.256
Totaal overlopende activa	54.862	33.256

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

12. LIQUIDE MIDDELEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Banken rekeningen-courant	1.063.815	1.132.848
Banken deposito's	696.054	696.054
Totaal liquide middelen	1.759.870	1.828.902

Per 31 december 2019 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve € 1.729.044. 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.

13. 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. De prioriteitsaandelen zijn in bezit van Panhuyzen Management B.V. en VG Capital B.V. Beide partijen hebben 5 prioriteitsaandelen. Daarnaast heeft Panhuyzen Management B.V. 1.248 gewone aandelen. De overige gewone aandelen zijn gereserveerd voor het administratiekantoor Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen, dat deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten. De prioriteitsaandelen zullen niet worden gehouden door het Administratiekantoor, omdat zij niet voor de participanten zijn bestemd en derhalve niet gecertificeerd behoeven te worden. De aan deze aandelen verbonden rechten worden derhalve door Panhuyzen Management B.V. uitgeoefend.

	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 2019	10	1.166.600	-	1.166.610
Inkoop aandelen	-	(21.099)	-	(21.099)
Aandelen aantal ultimo boekjaar 2019	10	1.145.501	-	1.145.511
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar 2019	100	11.666.000	-	11.666.100
Inkoop aandelen	-	(210.986)	-	(210.986)
Balans ultimo boekjaar 2019	100	11.455.014	-	11.455.114

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is per saldo € 50 gestort. Als gevolg hiervan geeft één Certificaat uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen recht op 100 aandelen.

Aandelenkapitaal:	11.455.114
Certificaten in portefeuille fonds:	368.886
Totaal uitgegeven aandelen:	11.824.000

14. AGIORESERVE	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	37.444.620	37.444.620
Mutatie aandelen	(21.973)	-
Balans ultimo boekjaar	37.422.647	37.444.620

15. HERWAARDERINGSRESERVE	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	635.361	-
Dotatie boekjaar	978.728	635.361
Balans ultimo boekjaar	1.614.089	635.361

16. OVERIGE RESERVES	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	(40.709.729)	(44.332.298)
Dotatie herwaarderingsreserve	(978.728)	(635.361)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	8.904.166	4.257.930
Balans ultimo boekjaar	(32.784.291)	(40.709.729)

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2018 toegevoegd aan de overige reserves.

17. ONVERDEELD RESULTAAT	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	8.904.166	4.257.930
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(8.904.166)	(4.257.930)
Netto resultaat boekjaar	(417.114)	8.904.166
Balans ultimo boekjaar	(417.114)	8.904.166

18. LANGLOPENDE SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal 2019
	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	42.047.179	8.821.100	50.868.279
Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar	42.047.179	8.821.100	50.868.279

Mutaties langlopende hypothecaire leningen	2019	2018
	€	€
Balans begin boekjaar	52.782.879	54.697.479
Kortlopende schuld vorig jaar	1.914.600	1.914.608
Aflossingen op hypotheke	(1.914.600)	(1.914.608)
Reclassificatie kortlopende schuld	(1.914.600)	(1.914.600)
Balans ultimo boekjaar	50.868.279	52.782.879

Hypothecaire leningen	Oorspronkelijke hoofdsom	Rentepercentage	Saldo per 31 dec 2019	Aflossing in 2019
	€	%	€	€
Overzicht leningen:				
Lening 1 (6059981)	14.250.000	3,40%	11.419.100	519.600
Lening 2 (200093738)	33.059.753	2,90%	30.386.003	1.395.000
Lening 3 (200093739)	10.977.776	2,45%	10.977.776	-
	58.287.529		52.782.879	1.914.600

Lening 1 (6059981) heeft een vaste rentevergoeding van 3,4% tot 1 december 2021. Deze lening kent een maandelijkse aflossingsverplichting van € 43.300.

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

Lening 3 (200093739) heeft een variabele rentevergoeding, gebaseerd op het 3 maanden Euribor tarief, verhoogd met 2,45%. Op deze lening hoeft tussentijds niet te worden afgelost. Per 31 december 2019 voldoet het Fonds aan de bankconvenanten.

19. KORTLOPENDE SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	1.914.600	1.914.600
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.914.600	1.914.600

20. SCHULDEN AAN GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	56.929	-
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	56.929	-

21. OVERIGE SCHULDEN	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Rente	125.053	130.134
Overige schulden	162.804	211.612
Totaal overige schulden	287.857	341.746

22. OVERLOPENDE PASSIVA

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
Waarborgsommen huurders	351.674	300.672
Vooruitontvangen huren	303.898	331.834
Totaal overlopende passiva	655.572	632.506

23. OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN

	Bruto huuropbrengsten	Exploitatiekosten	2019 Netto huuropbrengsten	2018 Netto huuropbrengsten
	€	€	€	€
Almere, Camerastraat 6, 8 en 10	190.418	(52.787)	137.631	105.505
Alphen a/d Rijn, Dunantweg 5-9	96.163	(8.359)	87.804	71.419
Arnhem, Jansplein 19, Janslangstraat 14	100.316	(23.263)	77.053	98.661
Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	119.906	(14.179)	105.727	102.113
Assen, Australiëweg 10/10A	40.085	(5.835)	34.250	(11.257)
Beverwijk, Zeestraat 77	28.885	(3.627)	25.258	16.028
Bodegraven, Duitslandweg 4	249.939	(27.002)	222.936	265.712
Borculo, Beethovenstraat 1	71.346	(11.896)	59.450	60.503
Bunnik, Dorpsstraat 34-36	132.778	(41.445)	91.334	101.957
Bussum, Nieuwe Brink 1-15, Nassaulaan 8	33.368	(21.985)	11.383	(19.271)
Den Haag, Badhuisstraat 161	18.358	(4.368)	13.989	14.297
Den Haag, Laan van 's Gravenmade 2	519.257	(57.465)	461.792	428.619
Dinxperlo, Hogestraat 75-79	36.867	(13.773)	50.640	42.002
Drachten, De Gaffel 25	98.280	(21.265)	77.015	69.466
Elst, Industrieweg Oost 21	109.979	(5.774)	104.206	102.520
Elst, Marithaime 9-11	-	(252)	(252)	(1.298)
Emmen, Hoenderkamp 20	124.339	(13.947)	110.392	92.947
Emmen, Hoenderkamp 22	26.777	(22.675)	4.102	24.605
Emmen, De Weiert	730.752	(158.587)	572.165	357.114
Groningen, Oude Ebbingestraat 18	13.677	(12.322)	1.355	(27.383)
Hillegom, Houttuin 1-12	252.328	(40.038)	212.290	184.683
Hoensbroek, Grubbelaan 22	68.549	(10.143)	58.406	68.364
Hoewelaken, Westerdorpstraat 13-15	39.019	(4.754)	34.265	34.618
Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	91.094	(13.399)	77.695	30.848
Maastricht, Oranjeplein 10	153.853	(16.416)	137.438	165.416
Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	222.595	(33.381)	189.214	202.169
Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	90.099	(16.352)	73.747	63.983
Oostburg, Transportweg 1-1a	155.240	(28.964)	126.277	107.278
Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	261.587	(81.074)	180.513	173.461
Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	140.796	(23.279)	117.517	114.855
's-Heerenberg, De Immenhorst 7	438.025	(595.570)	(157.546)	431.544

**OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN
(VERVOLG)**

	Bruto huuropbrengsten	Exploitatiekosten	2019 Netto huuropbrengsten	2018 Netto huuropbrengsten
€	€	€	€	€
's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35, Stadsplein 74-81	122.620	(54.086)	68.534	100.235
Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	36.583	(15.921)	20.662	24.020
Veenendaal, Plesmanstraat 62	641.358	(69.055)	572.303	580.000
Zaltbommel, Wielkamp 10	75.455	(17.746)	57.708	(12.389)
Zoetermeer, Industrieweg 1	237.110	(22.189)	214.921	209.599
Zwolle, Charles Storkstraat 3	118.857	(80.606)	38.251	40.579
Zwolle, George Stephensonstraat 32	187.874	(33.870)	154.003	164.877
	6.074.533	(1.650.105)	4.424.428	4.578.401

**Reeds vastgelegde huurinkomsten ultimo boekjaar als
percentage van de bruto huuropbrengsten 2018**

Jaar	Bedrag	Percentage	
€	€	%	
2020	5.198.948	88%	
2021	4.356.533	74%	
2022	3.542.387	60%	
2023	2.314.924	39%	
2024	1.670.906	28%	
Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.	2025	1.258.815	21%

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.

24. EXPLOITATIEKOSTEN

	2019	2018
€	€	€
Property management	(268.088)	(267.023)
Onderhoud en reparaties	(642.340)	(478.537)
Onroerendezaakbelastingen	(212.306)	(224.472)
Verzekeringspremies	(47.568)	(57.778)
Kosten dubieuze debiteuren	62.577	(39.947)
Verhuurkosten	(365.466)	(204.076)
Servicekosten eigenaar	(142.157)	(144.722)
Overige exploitatiekosten	(34.757)	(72.980)
Totaal exploitatiekosten	(1.650.105)	(1.489.535)

25. LASTEN IN VERBAND MET HET BEHEER VAN BELEGGINGEN

	2019	2018
	€	€
Fondsbeheer	(172.352)	(156.842)
Asset Management	(449.614)	(409.152)
Administratiekosten	(124.285)	(120.207)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(61.559)	(62.947)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(15.500)	(15.250)
Advocaatkosten	(1.107)	-
Belastingadviseurskosten	(8.848)	(2.346)
Bankkosten	(1.337)	(1.700)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(7.500)	(7.500)
Overige beheerkosten	(85.994)	(113.669)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	(928.095)	(889.613)

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. De externe accountant Mazars en het Mazars-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening, ad € 15.500 (2018: € 15.250), geen verdere honoraria in rekening gebracht.

Teneinde te voldoen aan de Wet op het financieel toezicht (AIFMD) heeft de beheerder een overeenkomst gesloten met TCS 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 2019 bedragen de totale kosten € 15.000.

26. LOPENDE KOSTENFACTOR

	2019	2018
	%	%
Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen	14,6	17,6

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.

27. NETTO RENTELASTEN

	2019	2018
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(1.526.505)	(1.666.099)
Totaal rentelasten	(1.526.505)	(1.666.099)

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.

28. 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.

29. Gebeurtenissen na balansdatum

Momenteel houdt het Coronavirus Nederland en de rest van de wereld in zijn greep. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor het Fonds. Het Fonds is reeds in overleg getreden met meerdere huurders en ook afspraken gemaakt met individuele huurders om tot nadere afspraken te komen over de betaling van de periodieke huur. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat liquiditeitsproblemen kunnen ontstaan bij (enkele) huurders. De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker en niet kwantificeerbaar, waarbij verwachte implicaties hoofdzakelijk zullen toezien op de huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers.

De directie houdt de situatie nauwkeurig in de gaten. De omstandigheden als gevolg van het coronavirus veranderen in snel tempo en de impact ervan op het fonds zullen de komende tijd steeds duidelijker worden en zullen mogelijk afwijken van de huidige verwachtingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019.

Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds. Op basis van de huidige inschatting van de directie is er op dit moment geen indicatie dat het fonds en daarmee haar operationele activiteiten de huidige Corona-crisis niet zou kunnen voortzetten. Deze inschatting is mede ingegeven door de solide liquiditeits- en solvabiliteitspositie van het fonds per jaarultimo 2019, de loan-to-value en mogelijke kostenbesparende maatregelen die de directie van het fonds kan nemen inzake de reguliere fondskosten. Tevens heeft het fonds met één van haar externe financiers de afspraak gemaakt om voor een periode van 3 maanden niet aan haar aflossingsverplichtingen te hoeven voldoen, dit betreft een bedrag van circa € 130.000.

Het Fonds heeft op basis van een scenario-analyse, rekening houdend met het verhuursituatie en betalingsafspraken met huurders per juni 2020 en gelijkblijvende exploitatie- en fondskosten, voldoende liquiditeiten om aan haar verplichtingen te voldoen voor tenminste een periode van twaalf maanden na de datering van de jaarrekening. Wel zou een verdere afname van de inkomsten uit de verhuur van objecten mogelijk tot druk op de liquiditeitspositie kunnen leiden. Hierbij wordt echter nog geen rekening gehouden met mogelijke kostenbesparende maatregelen die het fonds kan nemen ter (tijdelijke) versterking van haar liquiditeitspositie, zoals betalingsafspraken met externe financiers, verkoop van vastgoedobjecten of reductie van fondskosten door afspraken met de beheerder. Per de datum van deze jaarrekening is de directie van het Fonds dan ook van mening dat er geen sprake is van een ernstige onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van het fonds.

30. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2019 bedraagt € 7.500.

31. Transacties met verbonden partijen

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

32. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2019 is een verlies na belastingen gerealiseerd van € 417.114, waarbij inbegrepen een last inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 2.386.942. Er wordt geen slotdividend over het jaar 2019 uitgekeerd. Er vindt geen uitkering plaats van dividend over de prioriteitsaandelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 24 lid 2 der statuten. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2018 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, 12 juni 2020

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

OVERIGE GEGEVENS

6. STATUTAIRE REGELING RESULTAATBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

- 6 Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
- 7 De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.
- 8 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. Panhuyzen Management heeft 1.248 gewone certificaten van aandelen. 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 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van SynVest RealEstate Fund N.V. te Amersfoort 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. 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.

BENADRUKKING VAN GEVOLGEN VAN DE CORONA-CRISIS

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Gebeurtenissen na balansdatum" op pagina 20 en pagina 21 van de toelichting op de jaarrekening waarin de directie toelicht wat de impact van de corona-crisis op Synvest RealEstate Fund N.V. reeds is geweest en met wat voor impact zij verder nog rekening houdt. Ook is toegelicht welke maatregelen de directie heeft genomen en mogelijk nog zouden kunnen nemen om haar liquiditeitspositie op peil te houden en te kunnen voldoen aan haar lopende verplichtingen. Uit de toelichting blijkt ook dat er nog steeds onzekerheden blijven bestaan.

De directie geeft daarbij aan dat er geen sprake is van een ernstige onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van het fonds. Wij hebben de uiteenzetting van de situatie en de hierbij behorende onzekerheden beoordeeld en zijn van mening dat dit gegeven de situatie een adequate toelichting is. Doordat er onzekerheid is over wat de uiteindelijke economische impact van het Coronavirus zal zijn, spreekt er ook onzekerheid uit deze toelichting. Op grond van de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen controle-informatie zijn wij van mening dat, rekening houdend met de onzekerheden die er op het moment van afgifte van deze controleverklaring zijn, het fonds de situatie in haar jaarrekening goed toelicht en haar jaarrekening terecht opmaakt op basis van continuïteit in lijn met het verslaggevingsstelsel.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 gerede 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 inadequaat 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, 12 juni 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

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

SYNVEST

Beleggen



SYNVEST

Beleggen

SYNVEST

Kuiperbergweg 50-3

1101 AG Amsterdam

T 020 - 23 51 490

info@synvest.nl

www.synvest.nl

JRSREF-2019