SYNVEST
BELEGGINGS FONDSEN

Financiële berichten

SynVest RealEstate Fund N.V.

Jaarrekening 2013

SynVest. Ondernemend vermogen.

SynVest RealEstate Fund N.V.
V E E N E N D A A L

INHOUDSOPGAVE

	ALGEMEEN	**Pagina**
1	Introductie SynVest RealEstate Fund N.V.	2
2	Directieverslag	4
	JAARREKENING 2013	
3	Balans voor resultaatbestemming	11
4	Winst- en verliesrekening	12
5	Kasstroomoverzicht	13
6	Toelichting op de jaarrekening	14
	OVERIGE GEGEVENS	
7	Statutaire regeling winstbestemming	25
8	Voorstel resultaatbestemming	26
9	Prioriteitsaandelen	26
10	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	
10	**OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013**	29

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

SynVest RealEstate Fund N.V.
VEENENDAAL

1. INTRODUCTIE SYNVEST REALESTATE FUND N.V.

Algemeen

SynVest RealEstate Fund N.V., opgericht eind 2005, biedt zowel de particuliere als institutionele belegger de mogelijkheid te beleggen in een goed gespreide vastgoedportefeuille met flexibele in- en uitstap mogelijkheden.

Beleggingsstrategie

Het Fonds streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie. Daartoe wordt het vastgoed zorgvuldig geselecteerd en efficiënt beheerd.

Daarnaast streeft het Fonds naar een additioneel rendement uit de waardegroei van het vastgoed. Het beheer van het vastgoed is gericht op maximalisatie van het exploitatierendement met het oog op additioneel rendement vanwege de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

De portefeuille is samengesteld uit Nederlands commercieel vastgoed met zowel een geografische als functionele spreiding. De gevolgen van een eventuele economische achteruitgang van een bepaalde regio of economische sector worden hiermee beperkt.

Er wordt belegd in onder meer winkels, kantoren, bedrijfsruimten, zorgvastgoed en woningen gelegen in geheel Nederland. Men streeft naar relatief kleinere objecten of objecten welke meerdere huurders hebben. Hierdoor wordt het risico mede beperkt.

Doelstellingen

Het Fonds heeft als doelstelling de particuliere belegger en institutionele belegger de mogelijkheid te bieden om met lage fondskosten in een gespreide vastgoedportefeuille te investeren.

Voorts is het de doelstelling van het Fonds om de behaalde rendementen volledig en zo snel mogelijk aan de participanten te doen toekomen.

Kenmerken van SynVest RealEstate Fund N.V.

- Maandelijkse voorschot dividenduitkeringen van 7,4% op jaarbasis
- Deelname is tijdelijk niet mogelijk
- Vrij verhandelbaar via NPEX (www.npex.nl)
- Geen emissiekosten
- Risicospreiding door een mix van winkelpanden, kantoorgebouwen en bedrijfspanden
- Landelijk gespreide vastgoedportefeuille
- Langlopende geïndexeerde huurcontracten met solvabele huurders
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%
- AFM vergunning

De hiervoor genoemde rendementspercentages zijn berekend op basis van een uitgiftekoers van € 2.900.

Financiering

De beleggingen in vastgoed worden gefinancierd met eigen vermogen en hypothecaire leningen; de financiering met vreemd vermogen vindt echter plaats met maximaal 60% van het belegd vermogen. De Beheerder van het Fonds, SynVest Fund Management B.V., valt onder het gedragstoezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en beschikt derhalve over een permanente vergunning.

Structuur

SynVest RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en veranderlijk kapitaal welke in 2005 is opgericht. SynVest Fund Management B.V. is de Beheerder en voert de directie over het Fonds. Het beheer en de directievoering zijn geregeld in de management- en beheerovereenkomst. De Participanten nemen deel in het Fonds middels certificaten van aandelen. De certificaten worden uitgegeven door het Administratie-kantoor welke aandeelhouder is in SynVest RealEstate Fund N.V. Het Administratiekantoor oefent de stemrechten van de aandelen uit. Op deze stemrechten kunnen de Participanten geen aanspraak maken.

SynVest RealEstate Fund N.V. heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Zolang aan de voorwaarden van deze status wordt voldaan zal het tarief voor de vennootschaps-belasting 0% bedragen.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

SynVest RealEstate Fund N.V.
VEENENDAAL

Directie SynVest Fund management B.V.

SynVest Fund Management B.V. is de beheerder en actief op het gebied van het initiëren van beleggingsfondsen, het beheer en het management daarvan. De directie beschikt door de jarenlange ervaring met vastgoedfondsen over de nodige kennis van fondsstructurering en het bijbehorende kwalitatief hoogstaand beheer.

F.J. Panhuyzen (1953)

Frits Panhuyzen is sinds 1977 actief als bedrijfsmakelaar na het voltooien van zijn HBS-opleiding en kandidaats Nederlands Recht aan de Universiteit van Nijmegen. In 1986 wordt hij mede-eigenaar van Nolthenius Panhuyzen Makelaars en beleggingsadviseurs in Commercieel o.g. te Arnhem. In 1999 is deze vennootschap overgenomen door de Kamerbeek Groep en vervolgens door Meeùs Groep (Aegon). In de periode 1999 – 2004 is hij directeur bij Meeùs. Daarnaast is hij van 1995 tot 2006 als mede-initiator en directeur actief betrokken geweest bij het vastgoedgroeifonds FiduVast.

Mr. E.J. Pot (1952)

Na het voltooien van zijn studie Nederlands Recht aan de Rijksuniversiteit te Leiden werkte Evert Jan Pot enkele jaren bij de Belastingdienst. Daarna werd hij advocaat en belasting-adviseur. Vanaf 1989 tot en met 2012 is hij parttime werkzaam als advocaat. Sinds begin jaren '90 is hij daarnaast actief als directeur van diverse vastgoedondernemingen. In 2005 richt hij samen met Frits Panhuyzen SynVest RealEstate Fund N.V. op.

Drs. M. van Gooswilligen (1966)

Martin van Gooswilligen studeerde Bedrijfskunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Na zijn dienstplicht bij de Koninklijke Marine als officier is hij 12 jaar directeur/eigenaar van een onderneming die consumentengoederen produceert en distribueert aan de landelijk bekende retailketens in de Benelux. Sinds 2002 is hij actief in vastgoedbeleggingen en vanaf 2007 betrokken bij SynVest. Hij houdt zich voornamelijk bezig met de commerciële aspecten van de beleggingsfondsen.

Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen
Het bestuur heeft als taak:
- toezicht houden op de activiteiten van het bestuur van de vastgoedfondsen;
- toekennen van certificaten aan de participanten;
- verwerven van juridisch eigendom van gewone aandelen in de vastgoedfondsen;
- uitkeren van dividend aan de beleggende deelnemers.

Prof. dr. W.A.F.G. Vermeend (1948)

De heer Vermeend is van 1984 – 1994 lid van de Tweede Kamer der Staten Generaal als specialist op het fiscale, financiële en economische vlak. Van 1994 tot 2000 is hij staatssecretaris van Financiën en tot 2002 minister van Sociale Zaken. De heer Vermeend is thans onder meer actief als internet ondernemer en als bijzonder hoogleraar European Fiscal Economics aan de Universiteit van Maastricht. Daarnaast vervult hij verschillende, niet met de activiteiten van het beleggingsfonds verband-houdende, commissariaten en is hij lid van het algemeen bestuur van VNO-NCW.

Drs. R.J.X. Wanders (1959)

De heer Wanders studeerde economie en is voor Koninklijke Shell 12 jaar werkzaam geweest in het buitenland. Hierna heeft hij een aantal jaren als financieel directeur voor de Suez Group gewerkt alvorens hij in 2006 benoemd werd tot financieel directeur van de Koninklijke ANWB.

Locatie kantoor SynVest in Veenendaal

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. .....25 APR 2014.....

2. DIRECTIEVERSLAG

In het 4e kwartaal van 2013 groeide de Nederlandse economie met 0,7 % ten opzichte van het voorgaande kwartaal, de groei is daarmee hoger dan verwacht. Voor het jaar 2014 wordt een verder herstel van de Nederlandse economie verwacht. Aanwijzingen hiervoor zijn de daling van de werkloosheid, de stijging van het consumenten-vertrouwen en de toename van de bedrijfsinvesteringen in november van het afgelopen jaar. Bij de belangrijkste exportlanden gaat het economisch al beter, zoals in de Verenigde Staten en Duitsland. De export zal daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan de groei van de Nederlandse economie.

Volgens het CBS daalde de werkloosheid in Nederland van 8,5 % in oktober naar 8,2 % in november. Gemiddeld nam het aantal werklozen de afgelopen drie maanden met tienduizend per maand af, deze daling hangt samen met de toename van het aantal mensen dat zich terugtrekt van de arbeidsmarkt. De consumenten zijn in december opnieuw iets minder somber dan de maand daarvoor, het consumenten-vertrouwen steeg met twee punten en kwam uit op min zestien. Ten slotte waren er in oktober 2013 voor het eerst sinds juli 2012 meer bedrijfsinvesteringen dan het jaar daarvoor, deze toename betreft met name investeringen in de bouw, personenauto's en machines.

Het aantal faillissementen in Nederland is in 2013 met bijna 10% gestegen ten opzichte van 2012 (bron Creditsafe). Deze stijging was echter minder dan in 2012, toen het aantal faillissementen met bijna 22 % toenam ten opzichte van een jaar eerder. Dat deze stijging in de tweede helft van 2013 niet heeft doorgezet, is mogelijk een aanwijzing dat de economie zich herstelt. Naar verwachting zal in 2014 het aantal faillissementen stabiliseren. Positief is verder dat het aantal nieuw opgerichte ondernemingen in 2013 met bijna 10 % is toegenomen, in 2012 daalde dat aantal nog met bijna 0,6 %. De verwachting is verder dat de consumenten-bestedingen zullen toenemen in 2014 als gevolg van de door De Nederlandsche Bank voorspelde hogere koopkracht.

Uit het bovenstaande blijkt dat de Nederlandse economie langzaam weer verbetert. Voor de kantorenmarkt leidt dit voornamelijk tot opnames van de beste gebouwen op de beste locaties. Feitelijk betekent dit een verschuiving van de leegstand, waardoor deze in de periferie toeneemt (bron DTZ).

Pas na de opname van de beste locaties, verschuift de vraag naar de secundaire locaties in dezelfde stad of naar toplocaties in randgemeenten. De leegstand op de kantorenmarkt is nog steeds erg hoog, het aanbod van kantoorruimte bedroeg op 1 januari 2014 7,1 miljoen m². Vorig jaar bedroeg deze nog 6,2 miljoen m² (bron Dynamis). De toename van het aanbod wordt veroorzaakt door een dalende kantoorbehoefte door kostenbesparingen en innovaties op het gebied van werken, daarnaast worden er nog steeds nieuwe kantoren gebouwd. De opname van kantoorruimte bedroeg 19 % meer dan in 2012, het niveau van 2013 ligt ongeveer 2 % onder het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. Voor de leegstaande kantoren is nog steeds geen structurele oplossing gevonden, voor kans-hebbende kantoren wordt gekeken naar herbestemming zoals woonruimte, zorginstelling, studentenhuisvesting of hotel. Maar deze alternatieven zijn door omgevingsfactoren niet altijd mogelijk. Voor de kansarme kantoren resteert waarschijnlijk geen andere optie dan sloop.

Ook de leegstand van op de winkelmarkt is in 2013 gestegen, deze steeg van 6,4 % naar 6,9 % (bron Locatus). Daarbij zijn er grote regionale verschillen, de hoogste leegstand is te vinden in Zuid-Limburg (11,4 %), Delfzijl en omgeving (10,9 %) en Oost-Groningen (10,1 %). De regio Groot-Amsterdam kent daarentegen een leegstand van 3,9 % een leegstand die ruim drie keer lager ligt. De meeste leegstand blijkt kortdurend te zijn, van alle leegstaande winkelpanden staat 44 % minder dan een jaar leeg en 34 % staat minder dan drie jaar leeg. Slechts 22 % van de leegstaande panden langer dan drie jaar leeg. Veel leegstand komt voor in de sectoren damesmode, videotheken, softwarewinkels en reisbureaus. Positief is dat in 2013 voor het eerst in deze eeuw de groei in het aantal winkelmeters stagneerde.

In het afgelopen jaar heeft de crisis ook veel invloed gehad op de ontwikkelingen van de bedrijfsruimtemarkt, daarbij moeten eigenaren van panden fors lagere prijzen accepteren bij heronderhandelingen, of om nieuwe huurders aan te trekken. Op de huurmarkt liggen de prijzen ongeveer 15 % lager dan voor de crisis. De verhuizingen die plaatsvinden, worden veelal ingegeven door kostenbesparing. Ondernemers die hun bedrijf willen uitbreiden, wachten nog steeds op betere tijden en stellen verhuisbeslissingen uit. Een positieve ontwikkeling is, dat het aanbod afneemt (bron NVM).

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

De woningmarkt is in het vierde kwartaal van 2013 voor de tweede keer op rij aangetrokken vergeleken met het kwartaal daarvoor. Ook vergeleken met dezelfde periode in 2012 was de marktverhouding beter. Het aantal verkopen nam toe en de prijsdaling vlakte af (bron Dynamis). Het lijkt erop dat de rust op de woningmarkt is teruggekeerd, nu de overheid zich terughoudend opstelt ten aanzien van het voorstellen van ingrijpende hervormingen van de hypotheekrenteaftrek. Het aantal verkopen was mede hierdoor in het laatste kwartaal van 2013 hoger dan het aantal objecten dat nieuw in de verkoop kwam, er wisselden 9,3% meer woningen van eigenaar in vergelijking met een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is door de moeilijke economische tijden van de afgelopen jaren gedaald. Op jaarbasis was de verkoopprijs 1,6 % lager dan het 4e kwartaal 2013.

Uit het bovenstaande blijkt dat er weer positieve geluiden te horen zijn, maar dat de invloed van de crisis nog steeds duidelijk aanwezig is. Een positieve instelling en meer positieve berichtgeving zal leiden tot een hoger consumentenvertrouwen en daardoor meer bestedingen en ook meer producentenvertrouwen. Het zou daarom ook goed zijn als de Nederlandse overheid tot een inkeer komt en verdere fiscale maatregelen achterwege laat.

Door de directie van Het fonds wortd hard gewerkt om aankomende leegstand in de portefeuille te voorkomen en/of op te lossen. Het is van belang alternatieven te bedenken om de cashflow op peil te kunnen houden.

De panden zijn na de jaarlijkse hertaxaties afgewaardeerd met 12,9%. Als gevolg hiervan hebben de financierende banken aangekondigd dat mogelijk op de bestaande leningen zal moeten worden afgelost. Op de financiering van het winkelcomplex te Emmen wordt sedert 2013 al afgelost. Indien op de leningen van meerdere beleggingsobjecten moeten worden afgelost, dan zal dit invloed hebben op de hoogte van de voorschot dividenden. Deze zullen dan op termijn naar beneden aangepast moeten worden. De aflossingen komen echter ten goede aan de verhouding eigen/vreemd vermogen. Dit leidt bij ongewijzigd een situatie tot een hogere koers.

Ontwikkeling beleggingsportefeuille

Op 1 februari 2013 is het beleggingsobject Terborchstraat 18 te Zwolle verkocht voor een verkoopprijs van € 525.000. Inzake de verkoop is de langlopende lening niet afgelost, maar is voor een bedrag van € 655.754 een depot geopend. Dit bedrag is gedeeltelijk aangewend voor de aankoop van beleggingsobject Oude Ebbingestraat 72-74 te Groningen. Dit object is aangekocht en geleverd voor een koopsom inclusief kosten van € 451.236 (2012 totaal € 18.758.189).

De huurinkomsten van het Fonds zijn op jaarbasis gedaald van € 8,6 mln naar € 8,1 mln. De beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2013 in totaal € 87,5 mln (31 december 2012: 100,5 mln). De per balansdatum bij het Fonds in eigendom zijnde beleggingsobjecten zijn grotendeels verhuurd. Het leegstandpercentage bedraagt gemiddeld 9,2% van de theoretische huurinkomsten. De huidige markt geeft een gemiddeld leegstand-percentage van 15,7% van het kantoren/bedrijfs-ruimtevloeroppervlakte en 8% van het winkelvloer-oppervlakte. Daarmee vergeleken presteert het fonds goed.

Aangekochte en geleverde beleggingen 2013:

Adres	Aankoopdatum	Aankoopsom	Aanvangshuur
		€	€
Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	17-06-2013	451.236	45.000
		451.236	45.000

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

Selectie beleggingsportefeuille
Door het Fonds wordt 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 (48%), kantoren (23%), bedrijfsruimten (22%), woningen (2%) en zorginstellingen (5%).

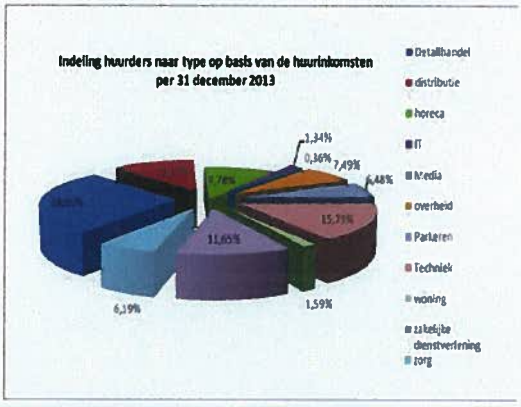
Gezien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt heeft de directie besloten het aandeel van de woningen en zorggerelateerd vastgoed in de portefeuille te vergroten. Het aandeel van de kantoren zal hierdoor kleiner worden.

De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huur-overeenkomsten, waardoor een constante huurstroom voor het Fonds gewaarborgd blijft. Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt procentueel de huursom van de objecten naar looptijd. Meer dan 48% van de huursom heeft een looptijd tot en met 2017. Door actief management zal deze horizon naar verwachting verder naar de toekomst verlegd worden, waardoor een gezonde cashflow is gewaarborgd.

Financiering
In 2013 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten De leningen zijn verstrekt door FGH Bank en Syntrus Achmea. Van de leningenstand per 31 december 2013 ad € 69.468.725 heeft het merendeel (€ 38.611.928) een looptijd langer dan 3 jaar.

Het renterisico van de leningen is gedurende de looptijd afgedekt middels renteswaps of door het vastzetten van de rentevoet. Het rentepercentage van de leningen varieert tot een maximum van 5,11%.

Een ander belangrijk criterium in het acquisitie- en verhuurbeleid vormt de diversificatie naar het type huurder. Door een spreiding naar het type huurder na te streven, is de beleggingsportefeuille minder afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Mocht er een minder positieve ontwikkeling zijn in de ene sector, dan kan deze gecompenseerd worden door gunstigere ontwikkelingen in een andere sector. Zeker onder de huidige economische omstandigheden is spreiding van groot belang.



Balansverhoudingen en financieringen
De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2013 € 87.475.922 (ultimo 2012 € 100.460.439). Dit is het saldo van investeringen, verkopen en herwaarderingen. De loan to value (beleningsgraad) nam per 31 december 2013 toe tot 79% (ultimo 2012 69%).

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-11
Intrinsieke waarde balans	18.826	31.659	38.009
Ongerealiseerde waardestijging ex art. 12.4	89	559	2.022
Intrinsieke waarde koers	18.915	32.218	40.031
Aantal aandelen	1.171.700	1.170.300	1.115.900
Intrinsieke waarde per aandeel	16,1	27,5	35,9

Overzicht beleggingsobjecten naar regio.

Het Fonds belegt in diverse soorten commercieel vastgoed, zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden verspreid over heel Nederland. Door deze spreiding en de beperkte omvang per object wordt een maximale risicospreiding gerealiseerd.

De huidige portefeuille bedraagt € 87,5 miljoen en is verdeeld over 39 locaties en 107 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend.

Er wordt gestreefd naar solvabele huurders met langlopende, geïndexeerde huurcontracten. Door een actief aan- en verkoopbeleid wordt gekocht tegen concurrerende prijzen, geselecteerd op marktconforme huren en zal de meerwaarde worden gerealiseerd door verkoop van het vastgoed.

Analyse beleggingsresultaat:	2013	2012
	€	€
Totaal eigen vermogen	**18.825.803**	**31.659.441**
Opbrengsten		
Huren	8.095.748	8.553.325
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	(22.302)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(12.160.000)	(7.863.722)
Rente liquiditeitsreserve	59.379	73.486
Totaal opbrengsten	**(4.004.873)**	**740.787**
Kosten		
Hypotheekrente	(3.280.097)	(3.294.092)
Afschrijvingen	(600.752)	(596.541)
Exploitatie- en beheerkosten	(1.722.555)	(1.215.061)
Management fee	(711.511)	(753.857)
Totaal kosten	**(6.314.915)**	**(5.859.551)**
Nettoresultaat na belastingen	**(10.319.788)**	**(5.118.764)**
Ongerealiseerde waardestijging beleggingen ex art. 12.4 prospectus	(470.033)	(1.462.934)
Beleggingsresultaat	**(10.789.821)**	**(6.581.698)**
Rendement in % gemiddeld	**-33,9%**	**-17,7%**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

Beleggingsrendement

Ultimo boekjaar is zoals gebruikelijk de portefeuille van het Fonds opnieuw getaxeerd. In 2013 is een ongerealiseerde waardedaling berekend van per saldo € 12.160.000. De gehele portefeuille is hiermede gemiddeld gewaardeerd op een factor van 9,5 (2012: 9,7) maal de jaarlijkse huur of wel een rendementspercentage van ongeveer 10,5%. Zonder waardemutaties zou over het boekjaar een winst zijn behaald van € 1.840.211 (2012: € 2.744.958) met een gemiddeld rendement van 6,0%. Hieruit blijkt een verslechtering van het genormaliseerde beleggingsresultaat in 2013 met € 904.747.

Het gerealiseerd rendement komt uit op negatief 33,9% in 2013 tegenover een negatief 17,7% in 2012. Door de afwaardering van de beleggingen is het resultaat in de min gekomen.
De waardering van de beleggingen in de jaarrekening vindt plaats op basis van artikel 615.307 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Ultimo boekjaar wijkt de waarde volgens deze berekening af van de intrinsieke waarde volgens de waarderings-methode zoals omschreven in artikel 12.4 van het Prospectus. De berekening van het jaarresultaat wijkt hierdoor ook in het boekjaar af.
Om te waarborgen dat er een redelijke verdeling plaatsvindt van het resultaat onder de certificaathouders ongeacht het moment van toetreden, heeft de directie besloten een correctie toe te passen inzake de berekening van de ongerealiseerde waardestijging van de beleggingen.

Deze aanpassing is omschreven in de analyse van het beleggingsresultaat als ongerealiseerde waarde-stijging ex artikel 12.4 (van het Prospectus) in het directie-verslag weergegeven opstellingen.

De op basis van deze uitgangspunten berekende intrinsieke waarde vormt de basis voor de berekening van de handelskoers van de certificaten. De intrinsieke waarde per aandeel is berekend op basis van het aantal in omloop zijnde aandelen per balansdatum.

Overzicht ontwikkelingen in de tijd:
(Bedragen in € 1.000)

	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-11
Beleggingen	87.961	101.039	90.352
Vorderingen	894	754	3.092
Overige activa	1.389	1.905	6.459
Totaal activa	**90.243**	**103.698**	**99.903**
Eigen vermogen	18.826	31.659	38.009
Langlopende schulden	68.401	69.576	59.355
Kortlopende schulden	3.016	2.463	2.539
Totaal passiva	**90.243**	**103.698**	**99.903**
	2013	**2012**	**2011**
Netto huuropbrengsten	6.644	7.428	6.309
Waardeverandering beleggingen	-12.160	-7.886	-956
Totaal opbrengsten uit beleggingen	**-5.516**	**-458**	**5.353**
Totaal lasten	-4.804	-4.661	-4.057
Netto resultaat voor belastingen	**-10.320**	**-5.119**	**1.296**
Vennootschapsbelasting	-	-	-
Netto resultaat na belastingen	**-10.320**	**-5.119**	**1.296**
Ongerealiseerde waardestijging ex art. 12.4	-470	-1.463	283
Beleggingsresultaat	**-10.790**	**-6.582**	**1.579**
Rendement in % gemiddeld	**-33,9%**	**-17,7%**	**4,3%**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

Interim-dividend

Het maandelijkse interim-dividend bedraagt effectief 7,4% op jaarbasis, uitgaande van een uitgiftekoers van € 2.900. Overeenkomstig de fiscale wetgeving wordt 15% dividendbelasting ingehouden.

Slotdividend 2013

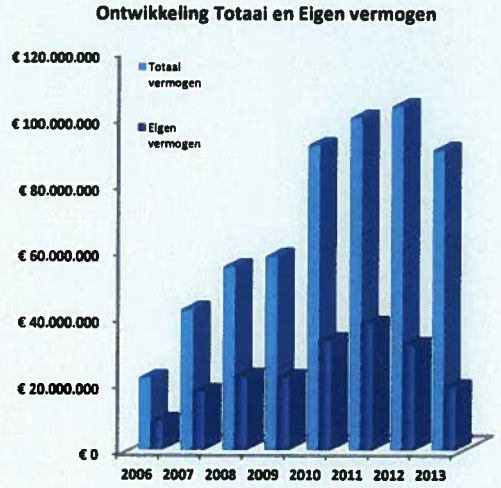
Door de directie is besloten het slotdividend over het boekjaar 2013 te passeren in verband met de onzekere economische situatie.

Ontwikkeling Fondsvermogen en resultaten

Het Fonds bestaat sinds 2005 en is sindsdien aanzienlijk in omvang gegroeid.

Uit de hiernaast opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen per ultimo boekjaar over de jaren 2006 tot en met 2013. De groei van het eigen vermogen is aanzienlijk en ontwikkelt zich van € 8.576.153 per 31 december 2006 tot € 18.825.803 per 31 december 2013.

Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 21.707.421 tot € 90.243.034 per 31 december 2013. De grafiek laat duidelijk zien dat door de afwaardering van de beleggingsobjecten in 2012 en 2013 het aandeel eigen vermogen in het totaalvermogen is afgenomen. Ten opzichte van de jaren 2011 en 2012 ligt het eigen vermogen zelfs lager.



Intern beheerssysteem

De directie beschikt voor de vennootschap over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem, zoals bedoeld in artikel 4:14 Wft en de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen Wft. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Risicomanagement

De directie van het Fonds volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding vreemd/totaalvermogen, 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 constante instroom van nieuwe liquiditeiten, welke samenhangen met het gevoerde commerciële beleid. Het Fonds is niet gevoelig voor valutarisico's daar uitsluitend in Nederlands vastgoed wordt belegd en middels euroleningen wordt gefinancierd.

Incassorisico

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.

Renterisico

Het lang vreemd vermogen van het Fonds is gefinancierd met een vast rentetarief, waarbij o.a. gebruik wordt gemaakt van zogenaamde renteswaps. Er is hierdoor slechts in beperkte mate sprake van rentegevoeligheid voor wijzigingen in het marktrente niveau.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

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. Door actief beheer van de portefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld zodat tijdig op fluctuaties geanticipeerd kan worden. Het Fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

Duurzaamheidsbeleid

Het Fonds ontwikkelt een strategie waarbij gestreefd wordt naar een verduurzaming van de beleggings-portefeuille. Deze strategie houdt in dat maatregelen worden genomen om tot de volgende doelstellingen te komen:

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

Het Fonds wil deze doelstellingen bereiken middels de volgende maatregelen:

1. een verlaging van het energie- en waterverbruik en -kosten in de portefeuille middels:
   - actief management;
   - afspraken met huurders;
   - het zoeken naar alternatieve (groene) energiebronnen;
   - het investeren in alternatieve energie-systemen;
   - het gebruikmaken van gebouwenmanage-ment 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 ontwikkelings-mogelijkheden.

Vooruitzicht komende periode.

Door de aanhoudende economische tegenspoed en terughoudendheid van Banken ten aanzien van het verstrekken van vastgoedfinancieringen, vinden op de vastgoedmarkt nog steeds weinig transacties plaats. Er is weliswaar een toenemende buitenlandse interesse, maar dit betreft voornamelijk opkoop fondsen, die trachten te profiteren van ondergewaardeerd vastgoed.

De verhuurmarkt is ook moeilijker geworden door het grote aanbod van kantoren en winkels. Daarnaast wordt door het lage consumentenvertrouwen en de afgenomen bestedingsruimte van consumenten, de behoefte aan winkels minder. Van de kantorenmarkt is genoegzaam bekend dat er teveel gebouwd is. Een en ander betekent een druk op de huurprijzen en als gevolg hiervan op het rendement.

Doordat de portefeuille van het Fonds nog steeds goed verhuurd is, worden maandelijks uit de positieve cash flow voorschotdividenden uitgekeerd. Het streven van de directie is door actief beheer de portefeuille goed verhuurd te houden en te streven naar de hoogst mogelijke opbrengsten gegeven de omstandigheden. Doordat het Fonds tijdelijk dicht is, komen er geen nieuwe participanten bij, waardoor groei gehouden met aflossingen op de bancaire leningen.

De directie streeft ernaar het fonds binnen afzienbare tijd weer open te stellen voor toe- en uittreden. De economische ontwikkelingen in combinatie met de mogelijkheden welke de veranderende wet voorschrijft maken een exacte planning niet mogelijk.

De directie blijft op langere termijn gematigd optimistisch over het herstel van de vastgoedmarkt. Het lijkt erop dat het diepte punt vrijwel bereikt is, al zal de weg naar boven nog geruime tijd in beslag nemen. Tot nu toe heeft SynVest de turbulentie in de vastgoedmarkt als een van de weinige fondsen in haar soort goed doorstaan. De afwaarderingen van de laatste jaren waren hierbij onvermijdelijk en marktconform. Wij blijven ons inspannen om in deze moeilijke tijden een zo optimaal mogelijk resultaat te behalen.

Veenendaal, 24 april 2014

Was getekend:
SynVest Fund Management B.V.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

3. BALANS (voor resultaatbestemming)

	Noot	31 december 2013	31 december 2012
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Onroerend goed	6	87.475.922	100.460.439
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	335.634	287.994
		87.811.556	**100.748.433**
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	7	149.425	290.269
Totale beleggingen		**87.960.981**	**101.038.702**
Vorderingen			
Overige vorderingen		364.767	211.824
Overlopende activa		528.757	541.943
		893.524	**753.767**
Overige activa			
Liquide middelen	8	1.388.528	1.905.198
		1.388.528	**1.905.198**
Totaal activa		**90.243.034**	**103.697.667**
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	9	11.717.000	11.703.000
Agioreserve	10	37.434.859	37.431.459
Herwaarderingsreserve	11	24.746	824.374
Overige reserves	12	(18.299.392)	(10.109.260)
Onverdeeld resultaat	13	(12.051.410)	(8.190.132)
Totaal eigen vermogen		**18.825.803**	**31.659.441**
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	14	**68.401.150**	**69.575.600**
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	15	1.067.575	-
Schulden aan gelieerde maatschappijen	16	452.523	542.600
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		118.040	122.885
Belastingen		202.188	264.158
Overige schulden	17	1.136.052	1.385.023
Overlopende passiva	18	39.703	147.960
		3.016.080	**2.462.626**
Totaal passiva		**90.243.034**	**103.697.667**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

4. WINST- EN VERLIESREKENING

	Noot	2013	2012
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	19	8.095.748	8.553.325
Exploitatiekosten	20	(1.451.941)	(1.125.392)
Netto huuropbrengsten		**6.643.807**	**7.427.933**
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	(22.302)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		(12.160.000)	(7.863.722)
Waardeverandering beleggingen		**(12.160.000)**	**(7.886.024)**
Totaal opbrengsten uit beleggingen		**(5.516.193)**	**(458.091)**
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21	(982.125)	(843.525)
Afschrijvingen op beleggingen		(600.752)	(596.541)
Nettorentelasten	23	(3.220.719)	(3.220.606)
Totaal lasten		**(4.803.595)**	**(4.660.673)**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**(10.319.788)**	**(5.118.764)**
Vennootschapsbelasting	24	-	-
Nettoresultaat na belastingen		**(10.319.788)**	**(5.118.764)**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

5. KASSTROOMOVERZICHT (volgens de indirecte methode)

	Noot	2013	2012
		€	€
Beleggingsactiviteiten			
Nettoresultaat		**(10.319.788)**	**(5.118.764)**
Aanpassingen voor:			
- waardeveranderingen beleggingen	6	12.160.000	7.886.024
- investeringen huurbevorderingen		(146.222)	(180.818)
- afschrijvingen huurbevorderingen		98.582	59.882
Mutaties in werkkapitaal			
- mutatie vorderingen		1.086	2.048.614
- mutatie afschrijvingen op beleggingen		600.752	596.541
- mutatie overige kortlopende schulden		553.454	(76.578)
Aankopen onroerend goed inclusief aankoopkosten	6	(301.236)	(18.758.189)
Verkopen onroerend goed	6	525.000	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		**3.171.627**	**(13.543.288)**
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte aandelen	9	14.000	544.000
Storting agio		3.400	1.373.054
Dividenduitkeringen		(2.531.250)	(3.148.039)
Ontvangsten/aflossing uit langlopende schulden	14	(1.174.449)	10.220.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(3.688.298)**	**8.989.015**
Mutatie liquide middelen		**(516.671)**	**(4.554.273)**
Liquide middelen primo periode		1.905.198	6.459.471
Liquide middelen ultimo periode		**1.388.527**	**1.905.198**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

6. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1. ALGEMEEN

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Plesmanstraat 62, 3905 KZ Veenendaal. 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 semi-open beleggingsinstelling nu 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.

4. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. De vennootschap past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. De vennootschap documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt

5. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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 het boekjaar, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

Beleggingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Indien en voorzover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, maar hoger dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie worden de aankoopkosten gedurende 10 jaar afgeschreven. Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen marktwaarde plus nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen marktwaarde en aankoopprijs ten laste van het resultaat gebracht en worden de aankoopkosten gedurende 10 jaar afgeschreven. Indien de marktwaarde hoger is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten dan worden de aankoopkosten niet meer afgeschreven. In het geval de marktwaarde hoger is geweest dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, en vervolgens weer daalt onder de aankoopprijs plus de dan nog af te schrijven aankoopkosten, wordt het vastgoedobject tegen marktwaarde gewaardeerd.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de belegging. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, onafhankelijke partijen die een transactie willen doen.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, 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.

Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven welke leiden tot een waardevermeerdering van de belegging worden geactiveerd. 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.

Makelaarsprovisies in rekening gebracht inzake de verhuur van leegstaande ruimten worden geactiveerd en middels lineaire afschrijvingen over de looptijd van de desbetreffende huurovereenkomst als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

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. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten- en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

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'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.

Onroerend goed

	31 december 2013	31 december 2012
	€	€
Overzicht beleggingen:		
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	1.720.000	2.440.000
- Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9	808.624	977.202
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	1.720.511	1.735.575
- Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14	1.647.605	2.536.467
- Assen, Australiëweg 10/10A	572.955	672.955
Transporteren	**6.469.695**	**8.362.199**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

	31 december 2013	31 december 2012
	€	€
Transport	**6.469.695**	**8.362.199**
- Beverwijk, Zeestraat 77	307.326	309.734
- Bodengraven, Duitslandweg 4	3.005.158	3.370.307
- Borculo, Beethovenstraat 1	562.576	759.788
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	1.772.233	2.020.000
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	2.019.767	2.825.872
- Den Haag, Badhuisstraat 161	206.627	208.240
- Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2	5.225.683	5.558.784
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	527.465	592.148
- Drachten, De Gaffel 25	1.231.432	1.405.308
- Elst, Industrieweg Oost 21	1.172.036	1.224.791
- Elst, Marithaime 9-11	1.350.765	1.425.071
- Emmen, Hoenderkamp 20	1.571.754	2.177.555
- Emmen, Hoenderkamp 22	582.191	840.970
- Emmen, Winkelcentrum De Weiert	21.103.445	23.157.437
- Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	449.408	-
- 's-Heerenberg, Immenhorst 7	6.050.000	6.380.000
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	1.367.898	1.468.135
- Hillegom, Houttuin 1-12	2.930.000	3.160.000
- Hoensbroek, grubbelaan 22	668.100	743.745
- Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	420.000	450.000
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	830.000	840.000
- Maastricht, Oranjeplein 10	2.301.898	2.612.049
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	2.776.796	3.168.895
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	1.660.118	2.096.382
- Oostburg, Transportweg 1-1a	1.320.000	1.600.000
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	2.126.767	2.309.535
- Rotterdam, Wijnhaven 69	3.020.000	4.860.000
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	1.510.000	1.520.000
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	837.158	986.803
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	6.012.841	6.600.054
- Zaltbommel, Wielkamp 10	725.519	1.136.666
- Zoetermeer, Industrieweg 1	2.040.000	2.120.000
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	1.502.569	1.676.997
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	1.818.700	1.967.973
- Zwolle, Terborchstraat 18	-	525.000
Balans ultimo periode	**87.475.922**	**100.460.439**

De panden aangekocht in 2013 zijn in het overzicht mutaties beleggingen opgenomen tegen aankoopprijs kosten koper. Hierin zijn opgenomen alle aankoopkosten, waaronder de makelaarscourtage, de taxatiekosten en de kosten technisch onderzoek, zoals in rekening gebracht door SynVest Fund Management B.V. De makelaarscourtage betreft een courtage van 1,5% welke bij de aankoop en verkoop van een vastgoedobject in rekening wordt gebracht.

De taxatiekosten betreffen de kosten in rekening gebracht in het kader van de aankoopbeoordeling van een vastgoedobject op basis van 0,2% van de koopsom. De technische onderzoekkosten betreffen de kosten welke in rekening zijn gebracht inzake het technisch onderzoek bij aankoop van een vastgoedobject op basis van 0,2% van de koopsom. In de waardering van de panden zijn tevens begrepen de nog niet afgeschreven aankoopkosten ad € 5.161.949 (2012 € 5.790.862).

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

Onroerend goed		2013		2012
	€	€	€	€
Balans begin periode		**100.460.439**		**90.184.815**
Aankopen:				
- Alphen a/d Rijn, Henry Dunantweg 5-9	-		1.161.598	
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	-		2.053.622	
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	(150.000)		1.761.078	
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	-		634.167	
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	-		3.005.330	
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	-		2.222.161	
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	-		1.833.749	
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	-		1.321.672	
- Elst, Industrieweg Oost	-		1.287.545	
- Bodengraven, Duitslandweg 4	-		3.477.267	
- Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	451.236		-	
		301.236		18.758.189
Verkopen:				
- Zwolle, Terborchstraat 19	(525.000)		-	
Afschrijving aankoopkosten	(600.752)		(596.541)	
Waarde mutatie ongerealiseerd	(12.160.000)		(7.886.024)	
		(13.285.752)		(8.482.565)
Balans ultimo periode		**87.475.922**		**100.460.439**

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
Overzicht geactiveerde kosten huurbevorderingen		
Balans begin boekjaar	287.994	167.058
Investeringen	146.222	180.818
Afschrijvingen	(98.582)	(59.882)
Balans ultimo boekjaar	**335.634**	**287.994**

7. OVERIGE VORDERINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
Lening Innax Energiemanagement B.V.	344.855	502.093
Lening Innax Energiemanagement B.V.	169.337	-
Aflossingen binnen 1 jaar	(364.767)	(211.824)
Balans ultimo boekjaar	**149.425**	**290.269**

Dit betreft een geldlening aan een huurder aangegaan op 1 april 2012 met een looptijd van 3 jaar eindigend op 31 maart 2015. Het rentepercentage bedraagt 8,5% op jaarbasis. De lening wordt op annuïteitenbasis afgelost.

Tot meerdere zekerheid van de lening heeft de geldnemer handelsactiva verpand.

8. LIQUIDE MIDDELEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
Banken rekeningen-courant	838.664	615.920
Banken deposito's	549.864	1.289.278
Totaal liquide middelen	**1.388.528**	**1.905.198**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

Ingevolge het Besluit prudentiële regels Wft artikel 109 is het Fonds verplicht een liquiditeitsreserve aan te houden ter dekking van de eventuele inkoop- of uitkeringsverplichtingen. Deze verplichting bedraagt 10% van het beheerde vermogen, of het lagere bedrag waarvoor overeengekomen is dat inkoop bij aanbieding door participanten verplicht is.

Per 31 december 2013 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve € 1.883.330, de totale som der liquide middelen is lager. Doordat het Fonds tijdelijk gesloten is kan er geen aanspraak op de liquiditeitsreserve worden gedaan. Over de deposito's kan vrij beschikt worden.

9. 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. Het maatschappelijk kapitaal is in november 2007 middels een statutenwijziging verhoogd tot genoemd bedrag, waarbij 362.800 gewone aandelen SynVest RealEstate Fund N.V. aan Stichting Administratiekantoor SynVest RealEstate Fund zijn uitgegeven. Vanaf de oprichting hebben de initiatiefnemers Evergoed N.V. en Panhuyzen Management B.V. prioriteitsaandelen in bezit. Sedert 17 mei 2011 hebben beide partijen 5 prioriteitsaandelen.

Daarnaast heeft Evergoed N.V. sedert de oprichting 3.742 gewone aandelen en heeft Panhuyzen Management B.V. 1.248 gewone aandelen. De overige gewone aandelen zijn gereserveerd voor het administratiekantoor Stichting Administratiekantoor SynVest RealEstate Fund, dat deze aandelen zal houden voor rekening en risico van de Participanten. De aandelen 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 Evergoed N.V. en Panhuyzen Management B.V. uitgeoefend.

	Prioriteits-aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Uitgegeven uitstaande aandelen	Gewone aandelen: Gehouden door het Fonds	Totaal aandelen: Aantal aandelen in omloop
Aandelen aantal primo boekjaar	10	1.170.290	-	1.170.300
Uitgifte aandelen	-	1.400	-	1.400
Aandelen aantal ultimo boekjaar	**10**	**1.171.690**	**-**	**1.171.700**
	2013	**2013**	**2013**	**2013**
	€	€	€	€
Aandelen primo boekjaar	100	11.702.900	-	11.703.000
Uitgifte aandelen	-	14.000	-	14.000
Balans ultimo boekjaar	**100**	**11.716.900**	**-**	**11.717.000**

Voor één aandeel met een nominale waarde van € 10 is per saldo € 50 in 2010 gestort. Als gevolg hiervan geeft één Certificaat uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor SynVest RealEstate Fund recht op 100 aandelen.

10. AGIORESERVE

	2013	2012
	€	€
Balans begin boekjaar	37.431.459	36.058.405
Uitgifte aandelen	3.400	1.602.371
Funding fees	-	(229.317)
Balans ultimo boekjaar	**37.434.859**	**37.431.459**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

De funding fees betreffen een vergoeding van 5% van het bijeen gebrachte eigen vermogen van het Fonds, welke in rekening wordt gebracht door SynVest Fund Management B.V. Deze vergoeding dekt onder andere de vergoeding aan intermediairs voor de funding provisie, de oprichtings- en ontwikkelingskosten en het instandhouden van het Fonds. Deze vergoeding wordt eenmalig berekend bij de storting door de Participant aan het Fonds.

11. HERWAARDERINGSRESERVE

	2013	2012
	€	€
Balans begin boekjaar	824.374	901.045
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	(799.628)	(76.671)
Balans ultimo boekjaar	**24.746**	**824.374**

Bij de mutatie aan de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met een belastingeffect, aangezien er sprake is van de status van Fiscale Beleggingsinstelling met een belastingtarief van 0%.

12. OVERIGE RESERVES

	2013	2012
	€	€
Balans begin boekjaar	(10.109.260)	(8.421.895)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	(8.190.132)	(1.687.365)
Balans ultimo boekjaar	**(18.299.392)**	**(10.109.260)**

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2013 in mindering gebracht op de overige reserves.

13. ONVERDEELD RESULTAAT

	2013	2012
	€	€
Balans begin boekjaar	(8.190.132)	(1.687.365)
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	8.190.132	1.687.365
Netto resultaat boekjaar	(10.319.788)	(5.118.764)
Interimdividend	(2.531.250)	(3.148.039)
Dotatie herwaarderingsreserve	799.628	76.671
Balans ultimo boekjaar	**(12.051.410)**	**(8.190.132)**

14. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	Looptijd korter dan één jaar	Looptijd tussen één en vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	2013
	€	€	€	€
Langlopende hypothecaire leningen	-	54.258.025	14.143.125	68.401.150
Kortlopende hypothecaire leningen	-	-	-	-
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar	**-**	**54.258.025**	**14.143.125**	**68.401.150**
Langlopende schulden				68.401.150
Totaal schulden kredietinstellingen ultimo boekjaar				**68.401.150**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

Het onroerend goed van het Fonds is tot zekerheid verbonden voor de hypothecaire schulden aan kredietinstellingen. De rentepercentages van de leningen zijn voor de gehele looptijd gefixeerd. Hiertoe is voor de gehele looptijd en de volledige hoofdsom van de leningen 3 tot en met 9 een renteswap afgesloten. Voor deze renteswap wordt maandelijks een vaste premie in rekening gebracht en verwerkt onder de netto rentelasten. De reële waarde van de renteswaps bedraagt in totaal € 3.759.048 negatief.

De mutaties in de langlopende hypothecaire leningen zijn als volgt:

	2013	2012
	€	€
Balans begin boekjaar	69.575.600	59.355.600
Nieuw opgenomen hypotheken	-	10.220.000
Aflossingen op hypotheken	(106.875)	-
Reclassificatie kortlopende schuld	(1.067.575)	
Balans ultimo boekjaar	**68.401.150**	**69.575.600**

	Oorspronkelijke hoofdsom	Vervaldatum	Rentepercentage	Saldo per 31 dec 2013	Aflossing in 2013
Overzicht leningen:	€			€	€
Lening 1 (200028038)	4.170.000	01-08-16	3,27	4.170.000	-
Lening 2 (200040638)	860.000	01-08-16	3,49	860.000	-
Lening 3 (200050190)	7.092.600	01-01-17	0,93	7.092.600	-
Lening 4 (200051289)	1.083.000	01-01-17	0,93	1.083.000	-
Lening 5 (200052697)	5.530.000	01-01-17	0,93	5.530.000	-
Lening 6 (200059389)	1.820.000	01-01-17	0,93	1.820.000	-
Lening 7 (200059390)	680.000	01-01-17	0,93	680.000	-
Lening 8 (200066088)	5.750.000	01-04-18	1,01	5.750.000	-
Lening 9 (200066895)	1.620.000	01-04-18	1,06	1.620.000	-
Lening 10 (200069943)	2.700.000	01-08-16	2,08	2.700.000	-
Lening 11 (200086002)	2.560.000	01-01-15	4,81	2.560.000	-
Lening 12 (200086111)	690.000	01-01-17	2,45	690.000	-
Lening 13 (605998)	14.250.000	02-12-40	4,20	14.143.125	106.875
Lening 14 (200086304)	3.750.000	01-06-15	4,41	3.750.000	-
Lening 15 (200086410)	2.700.000	01-05-15	4,47	2.700.000	-
Lening 16 (200087088)	2.000.000	01-02-16	4,77	2.000.000	-
Lening 17 (200087286)	2.100.000	01-04-16	5,11	2.100.000	-
Lening 18 (200087981)	7.440.000	01-11-16	2,77	7.440.000	-
Lening 19 (200088156)	2.080.000	01-01-17	4,28	2.080.000	
Lening 20 (200088232)	700.000	01-02-17	4,40	700.000	
	69.575.600			69.468.725	106.875

15. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	2013	2012
	€	€
Aflossingsverplichting leningen 2014	1.067.575	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.067.575	-

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

16. SCHULDEN AAN GELIEERDE MAATSCHAPPIJEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
SynVest Fund Management B.V.	452.523	542.600
Totaal schulden aan gelieerde maatschappijen	**452.523**	**542.600**

17. OVERIGE SCHULDEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
Waarborgsommen huurders	199.564	108.694
Rente	251.376	258.570
Vooruitontvangen huren	685.112	1.017.759
Totaal overige schulden	**1.136.052**	**1.385.023**

18. OVERLOPENDE PASSIVA

	2013	2012
	€	€
Overlopende passiva	39.703	147.960
Totaal overlopende passiva	**39.703**	**147.960**

19. OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN

	Bruto-huurop-brengsten	Exploitatie-kosten	2013 Netto-huurop-brengsten	2012 Netto-huurop-brengsten
	€	€	€	€
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	279.700	(74.814)	204.885	223.378
- Alphen a/d Rijn, Dunantweg 5-9	103.986	(9.832)	94.154	89.420
- Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14	1.860	527	2.387	169.669
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	113.998	(25.947)	88.051	127.657
- Assen, Australiëweg 10/10A	73.247	(8.850)	64.397	60.228
- Beverwijk, Zeestraat 77	26.831	(10.871)	15.959	14.421
- Bodengraven, Duitslandweg 4	277.426	(25.076)	252.351	185.418
- Borculo, Beethovenstraat 1	73.155	(1.836)	71.319	59.844
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	121.842	(15.674)	106.168	106.245
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	53.830	(12.867)	40.963	165.185
- Den Haag, Badhuisstraat 161	17.076	(5.304)	11.772	12.582
- Den Haag, Laan van 's Gravenmade 2	467.820	(82.550)	385.270	493.950
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	44.176	(12.969)	31.206	37.877
- Drachten, De Gaffel 25	135.087	(41.794)	93.294	96.520
- Elst, Industrieweg Oost 21	102.300	(7.173)	95.127	87.180
- Elst, Marithaime 9-11	139.829	(12.847)	126.982	125.521
- Emmen, Hoenderkamp 20	244.455	(8.110)	236.344	212.653
- Emmen, Hoenderkamp 22	97.832	(20.773)	77.059	86.192
- Emmen, De Weiert	1.572.882	(249.072)	1.323.810	1.473.521
- Groningen, Oude Ebbingestraat 18	24.250	(3.011)	21.239	-
Transporteren	**3.971.581**	**(628.841)**	**3.342.739**	**3.827.462**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 28 APR 2014 .....

	Bruto-huuropbrengsten	Exploitatiekosten	2013 Netto-huuropbrengsten	2012 Netto-huuropbrengsten
	€	€	€	€
Transport	**3.971.581**	**(628.841)**	**3.342.739**	**3.827.462**
- Hillegom, Houttuin 1-12	256.430	(49.428)	207.001	177.282
- Hoensbroek, grubbelaan 22	67.175	(5.922)	61.252	54.863
- Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	42.058	(5.737)	36.321	35.004
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	77.171	(39.487)	37.684	48.561
- Maastricht, Oranjeplein 10	250.103	(68.614)	181.489	222.532
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	220.082	(70.859)	149.223	198.457
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	119.811	(33.507)	86.303	147.729
- Oostburg, Transportweg 1-1a	122.675	(16.379)	106.296	132.105
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	249.180	(69.556)	179.624	163.458
- Rotterdam, Wijnhaven 69	612.055	(79.494)	532.560	535.406
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	129.441	(15.313)	114.129	102.074
- Sneek, Tingieterstraat 7	-	(43)	(43)	(1.027)
- 's-Heerenbergh, De Immenhorst 7	679.892	(78.394)	601.498	588.695
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	121.146	(25.972)	95.174	110.617
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	66.466	(16.035)	50.431	56.842
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	440.880	(174.787)	266.093	384.217
- Zaltbommel, Wielkamp 10	76.287	(9.209)	67.078	102.036
- Zoetermeer, Industrieweg 1	218.545	(18.659)	199.885	194.923
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	158.990	(17.123)	141.867	138.424
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	177.164	(25.946)	151.219	175.871
- Zwolle, Terborchstraat 18	38.618	(2.633)	35.985	32.403
Totaal boekjaar	**8.095.748**	**(1.451.941)**	**6.643.807**	**7.427.934**

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd

De huurcontracten van het Fonds hebben een looptijd van minimaal een jaar en maximaal tien jaar, usance in de branche zijn huurcontracten met een looptijd tussen drie en vijf jaar.

De huuropbrengsten en exploitatiekosten van de in een boekjaar aangekochte objecten betreffen de periode vanaf aankoopdatum.

20. EXPLOITATIEKOSTEN

	2013	2012
	€	€
Beheerkosten vastgoedbeheer	(352.757)	(354.026)
Onderhoud en reparaties	(253.564)	(184.649)
Onroerendezaakbelastingen	(164.866)	(177.403)
Overige belastingen	(79.006)	(74.970)
Verzekeringspremies	(165.181)	(122.472)
Afschrijving dubieuze debiteuren	(102.393)	(882)
Overige exploitatiekosten	(334.174)	(210.990)
	(1.451.941)	**(1.125.392)**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. .....25 APR 2014.....

21. LASTEN IN VERBAND MET HET BEHEER VAN BELEGGINGEN

	2013	2012
	€	€
Management fee SynVest Fund Management B.V.	(711.511)	(753.857)
Niet-verrekenbare omzetbelasting	(70.481)	(21.519)
Accountantskosten inzake controle jaarrekening	(13.500)	(16.500)
Advocaatkosten	(11.127)	-
Belastingadviseurskosten	(9.560)	(4.523)
Notariskosten	(5.528)	(14.426)
Bankkosten	(8.269)	(1.688)
Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor	(22.500)	(22.500)
Participanten Administratie	(97.892)	-
Overige beheerkosten	(31.757)	(8.513)
Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen	**(982.125)**	**(843.525)**

De management fee SynVest Fund Management B.V. betreft de vergoeding van 0,7% van het vermogen van het Fonds in verband met het voeren van de directie en het beheer over het fonds. De vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen bedraagt voor het boekjaar 2013 in totaal € 22.500.

De externe accountant Deloitte en het Deloitte-netwerk hebben naast het honorarium voor de controle van de jaarrekening geen verdere honoraria in rekening gebracht.

22. DOORLOPENDE KOSTEN RATIO

	2013	2012
	%	%
Doorlopende kosten ratio over het gemiddeld eigen vermogen	**7,7**	**5,3**

De doorlopende kosten ratio is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand vermogen. De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

23. NETTO RENTELASTEN

	2013	2012
	€	€
Rentelasten schulden aan kredietinstellingen	(3.273.698)	(3.259.609)
Afsluitkosten schulden aan kredietinstellingen	(6.400)	(34.483)
Rentelasten overige schulden	-	-
Rentebaten	59.379	73.486
Totaal rentelasten	**(3.220.719)**	**(3.220.606)**

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

24. 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 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.

25. BELONING BESTUURDERS

De managementvergoeding voor SynVest Fund Management B.V. is opgenomen onder de management fees. Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds.

De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2013 bedraagt € 22.500.

26. PERSONEEL

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 identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. .....25 APR 2014.....

OVERIGE GEGEVENS

7. STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING

Artikel 24 van de statuten bepaalt hieromtrent het volgende:

1. De directie kan besluiten tot maandelijkse 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.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 25 APR 2014

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De jaarrekening 2012 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.

8. VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

In het boekjaar 2013 is een nettoverlies na belastingen gerealiseerd van € 10.319.788, waarbij inbegrepen een ongerealiseerde waardeverandering van € 12.160.000. De directie stelt voor om het slotdividend over het jaar 2013 te passeren en het resultaat toe te voegen aan de Overige reserves. 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.

9. 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, waarvan er 5 worden gehouden door Evergoed N.V. en 5 door Panhuyzen Management B.V. De directie van de vennootschap had gedurende 2013 geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de vennootschap. De directie van Evergoed N.V. wordt gevoerd door de heer Mr. E.J. Pot, de directie van Panhuyzen Management B.V. wordt gevoerd door de heer F.J. Panhuyzen.

10. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. ..... 25 APR 2014 .....

Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9735
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en certificaathouders van SynVest RealEstate Fund N.V. te Amersfoort

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport op pagina 18 tot en met 26 opgenomen jaarrekening 2013 van SynVest RealEstate Fund N.V., statutair gevestigd te Amersfoort, gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het directieverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van SynVest RealEstate Fund N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 25 april 2014

Deloitte Accountants B.V.
was getekend: drs. R. Hoos RA

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013

Aimere, Camerastraat 6, 8 en 10

Aankoopdatum:	31 oktober 2006
Kenmerk:	Bedrijfs/kantoorpanden
Opp.kantoorruimte:	1.496 m2
Opp. Bedrijfsruimte:	1.453 m2
Huur op jaarbasis:	€ 268.396 (per 31 december 2013)
Huurder:	ASM Europe B.V., KLS Software B.V.,
Huurder:	Nexenta Systems inc. en Flister B.V.
Koopsom:	€ 3.718.161 (incl. kosten)

Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Zorginstelling
Oppervlakte gebouw:	820 m2
Huur op jaarbasis:	€ 105.472 (per 31 december 2013)
Huurder:	Stichting Cardea
Koopsom:	€ 1.161.598 (incl. kosten)

Apeldoorn, Mariastraat 4

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkels
Oppervlakte gebouw:	446 m2
Huur op jaarbasis:	€ 116.850 (per 31 december 2013)
Huurder:	Intertoys en Camiseta
Koopsom:	€ 2.053.622 (incl. kosten)

Arnhem, Jansplein 19, 20, 21, 22, 24/Langstraat 14, 15

Aankoopdatum:	30 juni 2010
Kenmerk:	Winkel en horeca
Oppervlakte gebouw:	1.814 m2
Huur op jaarbasis:	€ 16,506 (per 31 december 2013)
Huurder:	v.o.f. Indian Restaurant Mantra
Koopsom:	€ 2.563.623 (incl. kosten)

Assen, Australiëweg 10/10A

Aankoopdatum:	15 augustus 2006
Kenmerk:	Bedrijfspand met kantoor
Oppervlakte gebouw:	1.008 m2 (633 m2 bedr. Ruimte, 375 m2 kantoor)
Oppervlakte terrein:	2.251 m2
Huur op jaarbasis:	€ 74.605 (per 31 december 2013)
Huurder:	Doedijns Controls B.V.
Koopsom:	€ 875.590 (incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 1)

Beverwijk, Zeestraat 77

Aankoopdatum:	16 januari 2007
Kenmerk:	Horeca
Oppervlakte:	246 m2
Huur op jaarbasis:	€ 26.953 (per 31 december 2013)
Huurder:	Fozzies V.O.F.
Koopsom:	€ 324.083 (incl. kosten)

Bodegraven, Duitslandweg 4

Aankoopdatum:	2 april 2012
Kenmerk:	Kantoorgebouw
Oppervlakte:	1.842 m2
Huur op jaarbasis:	€ 284.556 (per 31 december 2013)
Huurder:	DWA Installatie- en Energieadvies B.V.
Koopsom:	€ 3.477.266 (incl. kosten)

Borculo, Beethovenstraat 1

Aankoopdatum:	10 juli 2008
Kenmerk:	Gezondheidscentrum
Oppervlakte:	645 m2
Huur op jaarbasis:	€ 67.242 (per 30 december 2013)
Huurder:	Archiatros Praktijken, St. Yunio, iK St. Woon- en Zorgcentrum.
Koopsom:	€ 952.145 (incl. kosten)

Bunnik, Dorpsstraat 34-36A

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum met woningen
Oppervlakte gebouw:	2.520 m2
Huur op jaarbasis:	€ 122.576 (per 31 december 2013)
Huurder:	Euskeus., Jonker Optiek, Van Gils schoentechniek en woning huurders
Koopsom:	€ 1.761.078 (incl. kosten)

Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8

Aankoopdatum:	21 maart 2011
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte:	820 m2
Huur op jaarbasis:	€ 92,311 (per 31 december 2013)
Huurder:	Olympia Ned. B.V. en Witteveen Mode
Koopsom:	€ 3.560.070 (incl. kosten)

10 OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 2)

Den Haag Badhuisstraat 161

Aankoopdatum:	16 maart 2011
Kenmerk:	Winkel
Oppervlakte:	105 m2
Huur op jaarbasis:	€ 17.076 (per 31 december 2013)
Huurder:	Fibromo B.V.
Koopsom:	€ 214.835 (incl. kosten)

Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2

Aankoopdatum:	1 april 2008
Kenmerk:	Kantoor
Oppervlakte:	4.352 m2
Parkeren:	115 parkeerplaatsen
Huur op jaarbasis:	€ 467.820 (per 31 december 2013)
Huurder:	Hollands Omroepbedrijf Holding B.V.
Koopsom:	€ 7.176.018 (incl. kosten)

Dinxperlo, Hogestraat 75-79

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte gebouw:	430 m2
Huur op jaarbasis:	€ 44.257(per 31 december 2013)
Huurder:	Klaassen meubelstoffering, Van Berkel Optiek, D.L.M. Beijer
Koopsom:	€ 634.167 (incl. kosten)

Drachten, De Gaffel 25

Aankoopdatum:	5 juni 2008
Kenmerk:	Bedrijfsruimte met kantoor
Oppervlakte:	4.361 m2 (3.953 bedrijfsruimte en 408 m2 kantoorruimte).
Huur op jaarbasis:	€ 147.087 (per 31 december 2013)
Huurder:	T2 Entertainment B.V.
Koopsom:	€ 1.886.755 (incl. kosten)

Elst, Industrieweg Oost 21

Aankoopdatum:	31 januari 2012
Kenmerk:	Kantoorgebouw
Oppervlakte gebouw:	755 m2
Huur op jaarbasis:	€ 102.300 (per 31 december 2013)
Huurder:	Bartels Ingenieursbureau B.V.
Koopsom:	€ 1.287.545 (incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013(vervolg 3)

Elst, Marithaime 9-11

Aankoopdatum:	27 oktober 2008
Kenmerk:	Bedrijfsunits
Oppervlakte:	2.070 m2
Huur op jaarbasis:	€ 142.849 (per 31 december 2013)
Huurder:	BTN Holding B.V.
Koopsom:	€ 1.668.063 (incl. kosten)

Emmen, Hoenderkamp 20

Aankoopdatum:	28 september 2007
Kenmerk:	Kantoor
Oppervlakte:	1.700 m2
Huur op jaarbasis:	€ 250.578 (per 31 december 2013)
Huurder:	Pals Groep B.V.
Koopsom:	€ 3.078.010 (incl. kosten)

Emmen, Hoenderkamp 22

Aankoopdatum:	28 augustus 2007
Kenmerk:	Kantoor
Oppervlakte:	589 m2
Huur op jaarbasis:	€ 99.299 (per 31 december 2013)
Huurder:	Maatschap Adbeco Accountants
Koopsom:	€ 1.187.790 (incl. kosten)

Emmen, Winkelcentrum De Weiert

Aankoopdatum:	3 december 2010
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte:	7372 m2
Huur op jaarbasis:	€ 1.481.259 (per 31 december 2013)
Huurder:	15 huurders, onder meer Etos, The Retail Company, J.D. Sports, Bruna e.v.a.
Koopsom:	€ 23.639.920 (incl. kosten)

Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74

Aankoopdatum:	17 juni 2013
Kenmerk:	Winkel
Oppervlakte:	230 m2
Huur op jaarbasis:	€ 45000 (per 31 december 2013)
Huurder:	Halfords Nederland B.V.
Koopsom:	€ 451.236 (Incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 4)

's-Heerenberg, De Immenhorst 7

Aankoopdatum:	26 april 2010
Kenmerk:	Bedrijfsruimte (logistiek)
Oppervlakte:	15.111 m2
Huur op jaarbasis:	€ 689.610 (per 31 december 2013)
Huurder:	DSV Solutions B.V.
Koopsom:	€ 6.141.545 (incl. kosten)

's-Heerenberg, Stadplein 74-81

Aankoopdatum:	2 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum met woningen
Opperviakte gebouw:	971 m2
Huur op jaarbasis:	€ 111.732 (per 31 december 2013)
Huurder:	Rosendaal Makelaars B.V., VakantieExperts Matador B.V., HuHm vof en woninghuurders
Koopsom:	€ 1.833.749 (incl. kosten)

Hillegom, Houttuin 1-12

Aankoopdatum:	29 december 2006
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte:	1.600 m2
Parkeren:	in garage
Huur op jaarbasis:	€ 258.879 (per 31 december 2013)
Huurder:	Aldi (belangrijkste)
Koopsom:	€ 3.766.848 (incl. kosten)

Hoensbroek, Grubbelaan 22

Aankoopdatum:	29 september 2010
Kenmerk:	Zorginstelling
Oppervlakte:	2.190 m2
Huur op jaarbasis:	€ 71.657 (per 31 december 2013)
Huurder:	Stichting Novizorg
Koopsom:	€ 743.145 (incl. kosten)

Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15

Aankoopdatum:	16 januari 2007
Kenmerk:	Winkel en horeca
Oppervlakte:	260 m2
Huur op jaarbasis:	€ 42.058 (per 31 december 2013)
Huurder:	Phoenix restaurant
Koopsom:	€ 513.131 (incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 5)

Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9

Aankoopdatum:	29 december 2006
Kenmerk:	Winkels en appartementen
Oppervlakte winkels:	535 m2
Oppervlakte woningen:	528 m2
Huur op jaarbasis:	€ 60.681 (per 31 december 2013)
Huurders:	A.W. Prenger en woning huurders
Koopsom:	€ 1.458.550 (incl. kosten)

Maastricht, Oranjeplein 10

Aankoopdatum:	13 januari 2011
Kenmerk:	Zorginstelling
Oppervlakte:	1.770 m2
Huur op jaarbasis:	€ 250.987 (per 31 december 2013)
Huurder:	Stichting Mondriaan
Koopsom:	€ 2.746.720 (incl. kosten)

Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte gebouw:	991 m2
Huur op jaarbasis:	€ 186.585 (per 31 december 2013)
Huurders:	Tromp Kaas Franchise B.V., De ijsvogel groep B.V.
	A.H.M. van Alphen, De bladwijzer e.v.a.
Koopsom:	€ 3.005.330 (incl. kosten)

Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum
Oppervlakte gebouw:	916 m2
Huur op jaarbasis:	€ 101.085 (per 31 december 2013)
Huurder:	Marskramer B.V., Lunchtaria
	E.J. Scharphof en A.W. Schopenhauer.
Koopsom:	€ 2.222.161 (incl. kosten)

Oostburg, Transportweg 1-1a

Aankoopdatum:	29 december 2006
Kenmerk:	Bedrijfsruimte bestaande
	uit twee units
Oppervlakte:	unit 1: 1.800 m2 unit 2: 1.225 m2
Huur op jaarbasis:	€ 100.713 (per 31 december 2013)
Huurders:	Bowog Beheer B.V. (Boeren bond)
Koopsom:	€ 1.794.213 (incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 6)

Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97

Aankoopdatum:	1 april 2008
Kenmerk:	Kantoor- en bedrijfsruimte
Oppervlakte:	3.100 m2 (2.100 m2 bedr. ruimte en 1.000 m2 kantoorruimte
Huur op jaarbasis:	€ 251.012 (per 31 december 2013)
Huurders:	BTN B.V., Meridian International B.V. en TPV International (Netherlands) B.V.
Koopsom:	€ 2.767.686 (incl. kosten)

Rotterdam, Wijnhaven 69

Aankoopdatum:	31 oktober 2005
Kenmerk:	Kantoorpand
Oppervlakte:	4.000 m2
Parkeren:	47 parkeerplaatsen in eigen garage
Huur op jaarbasis:	€ 618.038 (per 31 december 2013)
Huurder:	Gemeente Rotterdam
Koopsom:	€ 7.045.025 (incl. kosten)

Sassenheim, Cornelis Veroimeweg 10 t/m 18

Aankoopdatum:	30 september2008
Kenmerk:	Bedrijfsruimten met kantoor
Oppervlakte gebouw:	2.891m2 (2.118 m2 bedr. Ruimte, 773 m2 kantoor)
Huur op jaarbasis:	€ 144.294 (per 31 december 2013)
Huurders:	Harlekijn Import B.V., Harry Vernooy B.V., Polyester Solutions en Lavant
Koopsom:	€ 1.750.799 (incl. kosten)

Tegelen, Wilhelminaplein 1-9

Aankoopdatum:	3 januari 2012
Kenmerk:	Winkelcentrum en woningen
Oppervlakte gebouw:	939 m2
Huur op jaarbasis:	€ 47.767 (per 31 december 2013)
Huurders:	A.S. Watson Property Cont. Europe B.V., De Wilhelmien
Koopsom:	€ 1.321.672 (incl. kosten)

Veenendaal, Plesmanstraat 62

Aankoopdatum:	1 maart 2007
Kenmerk:	Kantoorpand
Oppervlakte gebouw:	5.223 m2
Huur op jaarbasis:	€ 638.086 (per 31 december 2013)
Huurder:	Van Kouterik & Partners B.V. Innax Groep B.V. Synergia Capital Partners, SynVest Fund Management B.V. , Innax Group B.V. e.a.
Koopsom:	€ 9.172.130 (incl. kosten)

10. OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2013 (vervolg 7)

Zaltbommel, Wielkamp 10

Aankoopdatum:	31 januari 2008
Kenmerk:	Kantoorpand
Oppervlakte gebouw:	645 m2
Huur op jaarbasis:	€ 26.880 (per 31 december 2013)
Huurder:	SpreekAtelier en R. van de Meent
Koopsom:	€ 1.511.475 (incl. kosten)

Zoetermeer, Industrieweg 1

Aankoopdatum:	24 december 2009
Kenmerk:	Kantoor met bedrijfshal
Oppervlakte	2.762 m2
Huur op jaarbasis:	€ 224.510 (per 31 december 2013)
Huurder:	Cofely Vastgoed B.V.
Koopsom:	€ 2.053.518 (incl. kosten)

Zwolle, Charles Storkstraat 3

Aankoopdatum:	1 juni 2010
Kenmerk:	Winkel (bouwmarkt)
Oppervlakte gebouw:	2.111 m2
Huur op jaarbasis:	€ 158.990 (per 31 december 2013)
Huurder:	Formido Bouwmarkten N.V.
Koopsom:	€ 1.944.267 (incl. kosten)

Zwolle, George Stephensonstraat 32

Aankoopdatum:	13 mei 2008
Kenmerk:	Bedrijfspand met kantoor
Oppervlakte gebouw:	3.350 m2 (3.000 m2 bedr. Ruimte, 350 m2 kantoor)
Huur op jaarbasis:	€ 175.000 (per 31 december 2013)
Huurder:	Axxion Industries Group B.V.
	en Axxion industries B.V.,
Koopsom:	€ 2.621.334 (incl. kosten)

Alle hierboven vermelde huurprijzen zijn exclusief omzetbelasting. De huur van de objecten aan de Beethovenstraat 1-07 te Borculo, Grubbenlaan 22 te Hoensbroek, Oranjeplein 10 te Maastricht en Wijn-haven 69-75 te Rotterdam wordt geheel zonder omzetbelasting gefactureerd. Inzake de panden te Emmen, Hoogezand, Veenendaal en Zaltbommel is voor een relatief klein deel van de huursom sprake van verhuur zonder omzetbelasting.

SYNVEST
BELEGGINGS FONDSEN

SynVest Fund Management B.V.
Plesmanstraat 62
3905 KZ Veenendaal

T 088 - 770 97 00
info@synvest.nl
www.synvest.nl