



SYNVEST

Asset
Management

Jaarrekening 2018

SynVest RealEstate Fund nv



Jaarrekening

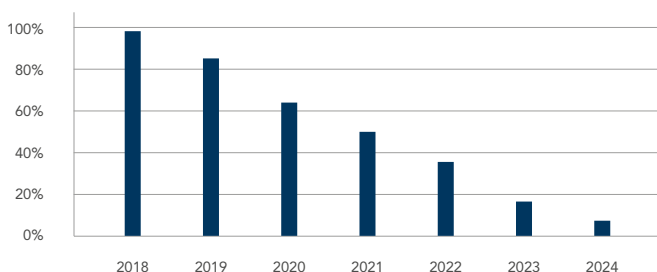
SynVest RealEstate Fund nv

| Omschrijving | Pagina |
|---|--------|
| Algemeen | |
| Directieverslag | 4 |
| Jaarrekening 2018 | |
| Balans voor resultaatbestemming | 11 |
| Winst- en verliesrekening | 12 |
| Kasstroomoverzicht | 13 |
| Toelichting op de jaarrekening | 14 |
| Overige gegevens | |
| Statutaire regeling resultaatbestemming | 26 |
| Prioriteits aandelen | 26 |
| Controleverklaring | 26 |

Directieverslag

De directie is tevreden over de prestaties van het Fonds in 2018. De markt is door het dieptepunt heen, hetgeen ook terug te zien is in de verdere verbetering van de waardering van de portefeuille. Het Fonds was in 2018 gesloten, waardoor geen handel in participaties mogelijk was, met uitzondering van onderhandse transacties via onder meer NPEX.

Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 31 december 2018



De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, waardoor een constante huurstroombaan voor het Fonds gewaarborgd blijft. Uit de hierboven opgenomen grafiek blijkt procentueel de huursom van de objecten naar looptijd. Meer dan 49% van de huursom heeft een looptijd tot en met 2021. Door actief management trachten wij deze horizon verder naar de toekomst te verleggen, waardoor een gezonde cashflow is gewaarborgd.

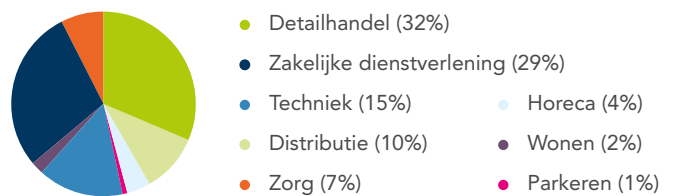
Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 31 december 2018



De huidige mix bestaat uit winkels (44%), kantoren (21%), bedrijfsruimten (25%), woningen (7%) en zorginstellingen (3%). Deze verdeling is gebaseerd op de waardering van het onroerend goed ultimo 2018.

Door te streven naar een diversificatie van de beleggingen blijkt het Fonds aantrekkelijk voor huurders uit verschillende branches. Ook in 2018 is het Fonds erin geslaagd een goede spreiding te behouden. Door deze spreiding en de beperkte omvang per object wordt een maximale risicospreiding gerealiseerd.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 31 december 2018



Beleggingsrendement

Met de vastgoedportefeuille gaat het op alle fronten beter. De leegstand is teruggelopen, huurcontracten worden tegen betere condities verlengd en de waarde van de portefeuille is toegenomen.

Dit heeft geleid tot een beleggingsresultaat van € 8.904.166 over boekjaar 2018. Dit resultaat is behaald uit de normale exploitatie van de portefeuille en de ongerealiseerde waardeverhoging van € 6.847.157 op basis van de jaarlijkse externe taxatie. In 2018 is voor een deel van de portefeuille een nieuwe taxateur aangesteld, Savills. Het is gebruikelijk om regelmatig van taxateur te wisselen, om zo een frisse blik op de portefeuille te houden. De gehele portefeuille is hiermee gemiddeld gewaardeerd op een factor van 11,8 (2017: 11,3) maal de jaarlijkse huur of wel een rendementspercentage van ongeveer 8,5%. Winkelcentrum De Weiert in Emmen blijft een probleem en heeft wederom een afwaardering ondergaan als gevolg van toegenomen leegstand. De directie is in gesprek met twee grote huurders en hoopt dat dit in 2019 zijn beslag krijgt.

Ten opzichte van 2017 zijn de huurinkomsten weer gestegen, met name doordat vanaf 1 januari 2018 het logistieke object in 's- Heerenberg weer verhuurd was.

De leegstand in de portefeuille is ten opzichte van 2017 gedaald van 14% naar 9% op basis van de huurinkomsten.

De belangrijke reden van het goede resultaat in 2018 betreft de herwaardering van de panden. Door een aantrekkelijke

markt worden de panden hoger gewaardeerd en doordat wij de bezetting van de panden op peil hebben kunnen houden, resulteert dit in een aanzienlijke waardestijging. Doordat deze herwaardering direct ten gunste van het eigen vermogen komt, neemt ook de waarde per certificaat aanzienlijk toe.

Analyse beleggingsresultaat

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Totaal eigen vermogen | 17.940.518 | 9.036.352 |
| Inkomsten | | |
| Huren en overige opbrengsten | 6.078.257 | 5.802.563 |
| Gerealiseerde waardeveranderingen | 24.000 | 310.855 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | 6.847.157 | 1.758.510 |
| Totaal inkomsten | 12.949.414 | 7.871.928 |
| Uitgaven | | |
| Hypotheekrente | (1.666.099) | (1.494.681) |
| Kosten exploitatie en property management | (1.813.155) | (1.542.696) |
| Beheerkosten | (565.994) | (576.621) |
| Totaal uitgaven | (4.045.248) | (3.613.998) |
| Beleggingsresultaat | 8.904.166 | 4.257.930 |
| Rendement in % van gemiddeld belegd vermogen | 66,0% | 62,0% |
| Rendement zonder waardeverandering | 15,3% | 41,7% |

Intrinsieke waarde

| | 31 dec. 2018 | 31 dec. 2017 | 31 dec. 2016 | 31 dec. 2015 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | € | € | € | € |
| Intrinsieke waarde (in € 1.000) | 17.941 | 9.036 | 4.705 | 9.876 |
| Aantal aandelen | 1.166.610 | 1.166.610 | 1.157.760 | 1.170.300 |

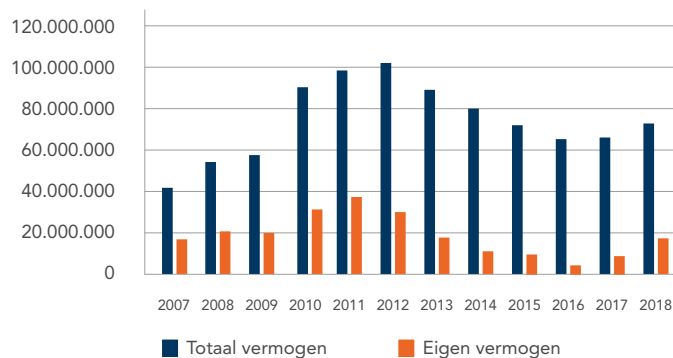
| Ontwikkelingen in de tijd (Bedragen in € 1.000) | 31 dec. 2018 | 31 dec. 2017 | 31 dec. 2016 | 31 dec. 2015 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € | € |
| Beleggingen | 71.920 | 65.169 | 64.398 | 71.405 |
| Vorderingen | 246 | 274 | 89 | 161 |
| Overige activa | 1.829 | 1.481 | 1.551 | 1.237 |
| Totaal activa | 73.996 | 66.924 | 66.038 | 72.803 |
| Eigen Vermogen | 17.941 | 9.036 | 4.705 | 9.876 |
| Langlopende schulden | 52.783 | 54.697 | 22.119 | 42.952 |
| Kortlopende schulden | 3.272 | 3.191 | 39.214 | 19.975 |
| Totaal passiva | 73.996 | 66.924 | 66.038 | 72.803 |
| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
| Netto huuropbrengsten (incl. overige opbrengsten) | 4.589 | 4.526 | 5.548 | 5.876 |
| Waardeverandering beleggingen | 6.871 | 2.108 | -4.659 | -2.675 |
| Totaal opbrengsten uit beleggingen | 11.460 | 6.634 | 889 | 3.201 |
| Totaal lasten | -2.556 | -2.376 | -3.534 | -4.581 |
| Netto resultaat na belastingen | 8.904 | 4.258 | -2.645 | -1.380 |
| Ongerealiseerde waardeverandering ex art. 12.4 | - | - | - | - |
| Beleggingsresultaat | 8.904 | 4.258 | -2.645 | -1.380 |
| Rendement in % gemiddeld | 66,0% | 62,0% | -43,4% | -11,8% |

De rentelasten zijn in 2018 weer toegenomen, doordat de rente vanaf februari 2018 ook voor het andere deel van de financiering voor een groot deel is vast gezet, met een iets hoger rentetarief. Dit zorgt voor een stabiele situatie. De afgelopen jaren hebben wij van een lage variabele rente kunnen profiteren.

De exploitatiekosten zijn in 2018 gestegen als gevolg van hogere uitgaven voor onderhoud van de objecten.

Ontwikkeling Fondsvermogen en resultaten

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2007 tot en met 2018.





Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 42.227.251 tot € 73.995.598 per 31 december 2018. De grafiek laat zien dat door positieve marktontwikkelingen in 2018 de positieve trend uit 2017 is voortgezet.

De huidige portefeuille bedraagt € 71,8 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 2018 is geen (interim-)dividend uitgekeerd op verzoek van de financiers en omdat het totale eigen vermogen onvoldoende was om dividend uit te keren. Voor het jaar 2019 verwacht de directie dat geen dividend uitgekeerd zal worden.

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 huurderoving.

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 toegangsbeveiligingen, 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.

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 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.

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 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 wij 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 2018 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloning beheerder

In 2018 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 2018 heeft uitbetaald bedraagt: € 939.915 (2017: € 934.153), bestaande uit een beloning van € 177.960 (2017: € 449.376) voor het management en € 761.955 (2017: € 484.777) als loon voor het personeel. Het personeel is in 2018 gegroeid naar 16 fte (2017: 11 fte). Gedurende boekjaar 2018 zijn voor € 100.184 (2017: € 51.159) 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.

Amsterdam, 21 mei 2019

F.J. Panhuyzen

Drs. M. van Gooswilligen

Balans (vóór resultaatbestemming)

| | Noot | 31 december 2018 € | 31 december 2017 € |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Activa | | | |
| Beleggingen | | | |
| Vastgoedbeleggingen | 7 | 71.787.157 | 64.940.000 |
| Geactiveerde kosten huurbedraging | 7 | 133.252 | 229.384 |
| | | 71.920.409 | 65.169.384 |
| Vorderingen | | | |
| Debiteuren | 8 | 32.510 | 87.683 |
| Vorderingen op gelieerde maatschappijen | 9 | 127.494 | 93.314 |
| Overige vorderingen | 10 | 53.027 | 12.417 |
| Overlopende activa | 11 | 33.256 | 80.366 |
| | | 246.287 | 273.780 |
| Overige activa | | | |
| Liquide middelen | 12 | 1.828.902 | 1.481.390 |
| | | 1.828.902 | 1.481.390 |
| Totaal activa | | 73.995.598 | 66.924.554 |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Aandelenkapitaal | 13 | 11.666.100 | 11.666.100 |
| Agioreserve | 14 | 37.444.620 | 37.444.620 |
| Herwaarderingsreserve | 15 | 635.361 | - |
| Overige reserves | 16 | (40.709.729) | (44.332.298) |
| Onverdeeld resultaat | 17 | 8.904.166 | 4.257.930 |
| Totaal eigen vermogen | | 17.940.518 | 9.036.352 |
| Langlopende schulden | | | |
| Langlopende schulden aan kredietinstellingen | 18 | 52.782.879 | 54.697.479 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Kortlopende schulden aan kredietinstellingen | 19 | 1.914.600 | 1.914.608 |
| Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren | | 198.856 | 99.185 |
| Belastingen | | 184.493 | 179.186 |
| Overige schulden | 20 | 341.746 | 242.611 |
| Overlopende passiva | 21 | 632.506 | 755.133 |
| | | 3.272.201 | 3.190.724 |
| Totaal passiva | | 73.995.598 | 66.924.554 |

Winst- en verliesrekening

| | Noot | 1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018 | 1 jan. 2017 t/m 31 dec. 2017 |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Bruto huuropbrengsten | 22 | 6.067.936 | 5.763.787 |
| Exploitatiekosten | 23 | (1.489.535) | (1.237.698) |
| Netto huuropbrengsten | | 4.578.401 | 4.526.089 |
| Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | | 24.000 | 310.855 |
| Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | | 24.000 | 310.855 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | | 6.847.157 | 1.758.510 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | | 6.847.157 | 1.758.510 |
| Totaal opbrengsten uit beleggingen | | 11.449.558 | 6.595.454 |
| Overige opbrengsten | | 10.321 | 38.776 |
| Lasten | | | |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | 24 | (889.614) | (881.619) |
| Netto rentelasten | 26 | (1.666.099) | (1.494.681) |
| Totaal lasten | | (2.555.713) | (2.376.300) |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | | 8.904.166 | 4.257.930 |
| Vennootschapsbelasting | 27 | - | - |
| Nettoresultaat na belastingen | | 8.904.166 | 4.257.930 |

Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

| | Noot | 1 jan. 2018 t/m 31 dec. 2018 | 1 jan. 2017 t/m 31 dec. 2017 |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | € | € |
| Beleggingsactiviteiten | | | |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen | | 8.904.166 | 4.257.930 |
| Aanpassingen voor: | | | |
| » ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | 7 | (6.847.157) | (1.758.510) |
| » verkopen onroerend goed | 7 | - | 990.000 |
| » investeringen huurbestedingen | | - | (109.047) |
| » afschrijvingen huurbestedingen | | 96.132 | 106.030 |
| » mutatie vorderingen | | 27.493 | (184.293) |
| » mutatie overige kortlopende schulden | | 81.477 | (249.260) |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | 2.262.111 | 3.052.850 |
| Financieringsactiviteiten | | | |
| » uitgifte aandelen | 12 | - | 88.502 |
| » storting agio | | - | (15.319) |
| » aflossing langlopende schulden | 16 | (1.914.600) | (3.195.196) |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | (1.914.600) | (3.122.013) |
| Mutatie liquide middelen | | 347.512 | (69.163) |
| Liquide middelen primo periode | | 1.481.390 | 1.550.553 |
| Liquide middelen ultimo periode | | 1.828.902 | 1.481.390 |

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 2018 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

4. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardevermeerdering te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de aankoopkosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities, daarbij vormt de kapitalisatie van de netto-markthuren de basis. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves.

Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de 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. Vastgoedbeleggingen

| | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Overzicht beleggingen: | | |
| » Almere, Camerastraat 6,8 en 10 | 2.260.000 | 1.890.000 |
| » Alphen a/d Rijn, H. Dunantweg 5-9 | 830.000 | 880.000 |
| » Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a | 1.530.000 | 1.440.000 |
| » Arnhem, Jansplein 19 / Janslangstraat 14 | 1.410.000 | 1.390.000 |
| » Assen, Australiëweg 10/10A | 465.000 | 370.000 |
| » Beverwijk, Zeestraat 77 | 300.000 | 290.000 |
| » Bodegraven, Duitslandweg 4 | 2.110.000 | 2.220.000 |
| » Borculo, Beethovenstraat 1 | 833.000 | 540.000 |
| » Bunnik, Dorpsstraat 34-36 | 2.089.772 | 1.880.000 |
| » Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8 | 1.380.000 | 1.370.000 |
| » Den Haag, Badhuisstraat 161 | 208.000 | 190.000 |
| » Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2 | 5.720.000 | 4.580.000 |
| » Dinxperlo, Hogestraat 75-79 | 390.000 | 390.000 |
| » Drachten, De Gaffel 25 | 1.260.000 | 1.060.000 |
| » Elst, Industrieweg Oost 21 | 1.060.000 | 1.010.000 |
| » Emmen, Hoenderkamp 20 | 1.290.000 | 1.000.000 |
| » Emmen, Hoenderkamp 22 | 352.000 | 310.000 |
| » Emmen, Winkelcentrum De Weiert | 11.520.000 | 12.900.000 |
| » Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74 | 400.000 | 430.000 |
| » 's-Heerenberg, Immenhorst 7 | 5.850.000 | 4.450.000 |
| » 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81 | 1.399.385 | 1.370.000 |
| » Hillegom, Houttuin 1-12 | 3.180.000 | 2.750.000 |
| » Hoensbroek, Grubbelaan 22 | 756.000 | 480.000 |
| » Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15 | 380.000 | 400.000 |
| » Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9 | 992.000 | 830.000 |
| » Maastricht, Oranjeplein 10 | 2.300.000 | 1.730.000 |
| » Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31 | 2.720.000 | 2.640.000 |
| » Nijverdalen, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25 | 1.100.000 | 1.090.000 |
| » Oostburg, Transportweg 1-1a | 1.230.000 | 1.000.000 |
| » Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97 | 2.240.000 | 2.170.000 |
| » Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18 | 1.530.000 | 1.290.000 |
| » Tegelen, Wilhelminaplein 1-9 | 360.000 | 400.000 |
| » Veenendaal, Plesmanstraat 62 | 6.650.000 | 5.000.000 |
| » Zaltbommel, Wielkamp 10 | 702.000 | 530.000 |
| » Zoetermeer, Industrieweg 1 | 1.820.000 | 2.050.000 |
| » Zwolle, Charles Storkstraat 3 | 1.340.000 | 1.180.000 |
| » Zwolle, George Stephensonstraat 32 | 1.830.000 | 1.440.000 |
| Balans ultimo periode | 71.787.157 | 64.940.000 |

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 exploitatieresultaat minus kosten en de waarde van de beleggingen vrij op naam.
- » Het onroerend goed is effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement tussen 0,0 en 13,3%.
- » De gemiddelde huur per m² voor het onroerend goed bedraagt € 86.

| Vastgoedbeleggingen | 2018 | | 2017 | |
|--|-----------|------------|-----------|------------|
| | € | € | € | € |
| Balans begin periode | | 64.940.000 | | 64.171.491 |
| Verkopen: | | | | |
| » Elst, Marithaime 9-11 | | - | (990.000) | |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | 6.847.157 | | 1.758.509 | |
| | | 6.847.157 | | 768.509 |
| Balans ultimo periode | | 71.787.157 | | 64.940.000 |

| Overzicht geactiveerde huurbevorderingen | 31 december 2018 | | 31 december 2017 | |
|--|------------------|----------|------------------|---------|
| | € | € | € | € |
| Balans begin boekjaar | | 229.384 | | 226.367 |
| Investerings | | - | 109.047 | |
| Afschrijvingen | (96.132) | | (106.030) | |
| | | (96.132) | | 3.017 |
| Balans ultimo boekjaar | | 133.252 | | 229.384 |

| 8. Debiteuren | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Debiteuren | 238.382 | 287.454 |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | (205.872) | (199.771) |
| Totaal debiteuren | 32.510 | 87.683 |

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 2018 | 31 december 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| SynVest Fund Management B.V. | 127.494 | 93.314 |
| Totaal vorderingen op gelieerde maatschappijen | 127.494 | 93.314 |

| 10. Overige vorderingen | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Vooruitbetaalde kosten | 53.027 | 12.417 |
| Totaal overige vorderingen | 53.027 | 12.417 |

| 11. Overlopende activa | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Af te rekenen servicekosten met huurders | 33.256 | 80.366 |
| Totaal overlopende activa | 33.256 | 80.366 |

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

| 12. Liquide middelen | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Banken rekeningen-courant | 1.132.848 | 810.336 |
| Banken deposito's | 696.054 | 671.054 |
| Totaal liquide middelen | 1.828.902 | 1.481.390 |

Per 31 december 2018 bedraagt de stand van de liquiditeitsreserve € 1.794.052. Doordat het Fonds gesloten is kan er 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.

| | 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 2018 | 10 | 1.166.600 | - | 1.166.610 |
| Aandelen aantal ultimo boekjaar 2018 | 10 | 1.166.600 | - | 1.166.610 |
| | € | € | € | € |
| Aandelen primo boekjaar 2018 | 100 | 11.666.000 | - | 11.166.610 |
| Balans ultimo boekjaar 2018 | 100 | 11.666.000 | - | 11.166.610 |

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: | 11.666.100 |
| Certificaten in portefeuille fonds: | 157.900 |
| Totaal uitgegeven aandelen: | 11.824.000 |

| 14. Agioreserve | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Balans begin boekjaar | 37.444.620 | 37.459.939 |
| Mutatie aandelen | - | (15.319) |
| Balans ultimo boekjaar | 37.444.620 | 37.444.620 |

| 15. Herwaarderingsreserve | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| | € | € |
| Balans begin boekjaar | - | - |
| Dotatie boekjaar | 635.361 | - |
| Balans ultimo boekjaar | 635.361 | - |

| 16. Overige reserves | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | € | € |
| Balans begin boekjaar | (44.332.298) | (41.688.218) |
| Dotatie herwaarderingsreserve | (635.361) | - |
| Resultaatverdeling voorgaand boekjaar | 4.257.930 | (2.644.080) |
| Balans ultimo boekjaar | (40.709.729) | (44.332.298) |

Bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is het saldo onverdeeld resultaat over het boekjaar 2017 toegevoegd aan de overige reserves.

| 17. Onverdeeld resultaat | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Balans begin boekjaar | 4.257.930 | (2.644.080) |
| Resultaatverdeling voorgaand boekjaar | (4.257.930) | 2.644.080 |
| Netto resultaat boekjaar | 8.904.166 | 4.257.930 |
| Balans ultimo boekjaar | 8.904.166 | 4.257.930 |

| 18. Langlopende schulden aan kredietinstellingen | Looptijd tussen één en vijf jaar | Looptijd langer dan vijf jaar | Totaal 2018 |
|---|---|--------------------------------------|--------------------|
| | € | € | € |
| Langlopende hypothecaire leningen | 43.442.179 | 9.340.700 | 52.782.879 |
| Totaal langlopende hypothecaire leningen ultimo boekjaar | 43.442.179 | 9.340.700 | 52.782.879 |

| Mutaties langlopende hypothecaire leningen | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Balans begin boekjaar | 54.697.479 | 22.118.387 |
| Kortlopende schuld vorig jaar | 1.914.608 | 37.688.896 |
| Aflossingen op hypotheke | (1.914.608) | (3.195.196) |
| Reclassificatie kortlopende schuld | (1.914.600) | (1.914.608) |
| Balans ultimo boekjaar | 52.782.879 | 54.697.479 |

| Hypothecaire leningen | Oorspronkelijke hoofdsom | | Rente-percentage | Saldo per 31 dec 2018 | Aflossing in 2018 |
|------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | € | % | | € | € |
| Overzicht leningen: | | | | | |
| Lening 1 (6059981) | 14.250.000 | | 3,40% | 11.938.700 | 519.600 |
| Lening 2 (200093738) | 33.059.753 | | 2,90% | 31.781.003 | 1.395.000 |
| Lening 3 (200093739) | 10.977.776 | | 2,45% | 10.977.776 | - |
| | 58.287.529 | | | 54.697.479 | 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 maands Euribor tarief, verhoogd met 2,45%. Op deze lening hoeft tussentijds niet te worden afgelost.

| 19. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Aflossingsverplichting leningen | 1.914.600 | 1.914.608 |
| Totaal schulden aan kredietinstellingen | 1.914.600 | 1.914.608 |

| 20. Overige schulden | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € |
| Rente | 130.134 | 120.314 |
| Overige schulden | 211.612 | 122.297 |
| Totaal overige schulden | 341.746 | 242.611 |

21. Overlopende passiva

| | 31 december 2018 | 31 december 2017 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Waarborgsommen huurders | 300.672 | 236.857 |
| Vooruitontvangen huren | 331.834 | 518.276 |
| Totaal overlopende passiva | 632.506 | 755.133 |

22. Opbrengsten uit beleggingen

| | Bruto huur- opbrengsten | Exploitatie- kosten | 2018 Netto huuropbrengsten | 2017 Netto huuropbrengsten |
|---|----------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | € | € | € | € |
| » Almere, Camerastraat 6, 8 en 10 | 191.986 | (86.480) | 105.505 | 133.841 |
| » Alphen a/d Rijn, Dunantweg 5-9 | 91.784 | (20.365) | 71.419 | 25.798 |
| » Arnhem, Jansplein 19, Janslangstraat 14 | 119.460 | (20.800) | 98.661 | 93.487 |
| » Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a | 122.121 | (20.008) | 102.113 | 108.098 |
| » Assen, Australiëweg 10/10A | 18.215 | (29.472) | (11.257) | 6.221 |
| » Beverwijk, Zeestraat 77 | 28.341 | (12.314) | 16.028 | 23.964 |
| » Bodegraven, Duitslandweg 4 | 294.787 | (29.075) | 265.712 | 258.549 |
| » Borculo, Beethovenstraat 1 | 69.878 | (9.374) | 60.503 | 54.653 |
| » Bunnik, Dorpsstraat 34-36 | 130.096 | (28.139) | 101.957 | 106.187 |
| » Bussum, Nieuwe Brink 1-15, Nassaulaan 8 | 9.316 | (28.587) | (19.271) | 39.147 |
| » Den Haag, Badhuisstraat 161 | 18.015 | (3.719) | 14.297 | 14.321 |
| » Den Haag, Laan van 's Gravenmade 2 | 509.575 | (80.956) | 428.619 | 455.937 |
| » Dinxperlo, Hogestraat 75-79 | 46.379 | (4.377) | 42.002 | 25.572 |
| » Drachten, De Gaffel 25 | 84.000 | (14.534) | 69.466 | 100.182 |
| » Elst, Industrieweg Oost 21 | 107.929 | (5.409) | 102.520 | 99.271 |
| » Elst, Marithaime 9-11 | - | (1.298) | (1.298) | 42.318 |
| » Emmen, Hoenderkamp 20 | 121.132 | (28.186) | 92.947 | 100.548 |
| » Emmen, Hoenderkamp 22 | 35.962 | (11.357) | 24.605 | 9.787 |
| » Emmen, De Weiert | 669.239 | (312.124) | 357.114 | 460.278 |
| » Groningen, Oude Ebbingestraat 18 | 21.741 | (49.124) | (27.383) | 23.855 |
| » Hillegom, Houttuin 1-12 | 251.667 | (66.984) | 184.683 | 210.537 |
| » Hoensbroek, Grubbelaan 22 | 74.089 | (5.724) | 68.364 | 63.995 |
| » Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15 | 38.291 | (3.673) | 34.618 | 33.124 |
| » Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9 | 85.198 | (54.349) | 30.848 | 7.958 |
| » Maastricht, Oranjeplein 10 | 206.458 | (41.042) | 165.416 | 240.454 |
| » Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31 | 218.530 | (16.361) | 202.169 | 199.617 |
| » Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25 | 81.956 | (17.972) | 63.983 | 65.114 |
| » Oostburg, Transportweg 1-1a | 134.334 | (27.056) | 107.278 | 97.261 |
| » Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97 | 235.583 | (62.122) | 173.461 | 185.001 |
| » Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18 | 138.303 | (23.448) | 114.855 | 102.039 |
| » 's-Heerenberg, De Immenhorst 7 | 513.095 | (81.551) | 431.544 | 32.473 |

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Vervolg tabel

| 22. Opbrengsten uit beleggingen | Bruto huur- | Exploitatie- | 2018 Netto | 2017 Netto |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | opbrengsten | kosten | huuropbrengsten | huuropbrengsten |
| | € | € | € | € |
| » 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35, Stadsplein 74-81 | 120.294 36.923 | (20.058) (12.903) | 100.235 24.020 | 94.821 35.043 |
| » Tegelen, Wilhelminaplein 1-9 | 646.812 | (66.813) | 580.000 | 590.332 |
| » Veenendaal, Plesmanstraat 62 | 61.746 | (74.135) | (12.389) | 71.682 |
| » Zaltbommel, Wielkamp 10 | 232.233 | (22.634) | 209.599 | 206.224 |
| » Zoetermeer, Industrieweg 1 | 118.031 | (77.452) | 40.579 | (55.352) |
| » Zwolle, Charles Storkstraat 3 | 184.438 | (19.561) | 164.877 | 163.752 |
| » Zwolle, George Stephensonstraat 32 | | | | |
| | 6.067.936 | (1.489.535) | 4.578.401 | 4.526.089 |

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

| Jaar | Bedrag | Percentage |
|------|-----------|------------|
| | € | |
| 2019 | 5.310.922 | 86% |
| 2020 | 3.952.011 | 64% |
| 2021 | 2.994.578 | 48% |
| 2022 | 2.147.795 | 35% |
| 2023 | 986.188 | 16% |
| 2024 | 430.796 | 7% |
| 2025 | 102.110 | 2% |

Alle opbrengsten worden in Nederland gerealiseerd.

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.

| 23. Exploitatiekosten | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Property management | (267.023) | (273.080) |
| Onderhoud en reparaties | (478.537) | (180.558) |
| Onroerendezaakbelastingen | (224.472) | (215.075) |
| Overige belastingen | - | (3.943) |
| Verzekeringspremies | (57.778) | (61.756) |
| Kosten dubieuze debiteuren | (39.947) | (57.404) |
| Verhuurkosten | (204.076) | (306.740) |
| Servicekosten eigenaar | (144.722) | (70.000) |
| Overige exploitatiekosten | (72.980) | (69.142) |
| Totaal exploitatiekosten | (1.489.535) | (1.237.698) |

24. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Fondsbeheer | (156.842) | (159.787) |
| Asset Management | (409.152) | (416.834) |
| Administratiekosten | (120.207) | (123.769) |
| Niet-verrekenbare omzetbelasting | (62.947) | (38.894) |
| Accountantskosten inzake controle jaarrekening | (15.250) | (13.700) |
| Advocaatkosten | - | (8.216) |
| Belastingadviseurskosten | (2.346) | (15.922) |
| Bankkosten | (1.700) | (1.650) |
| Vergoeding Bestuur Stichting Administratiekantoor | (7.500) | (7.500) |
| Overige beheerkosten | (113.669) | (95.347) |
| Totaal lasten in verband met het beheer van beleggingen | (889.613) | (881.619) |

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 € 15.250 (2017: € 13.700), 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 2018 bedragen de totale kosten € 16.500.

25. Lopende kostenfactor

| | 2018 | 2017 |
|---|------|------|
| | % | % |
| Lopende Kostenfactor over het gemiddelde eigen vermogen | 17,6 | 30,9 |

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.

26. Netto rentelasten

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Rentelasten schulden aan kredietinstellingen | (1.666.099) | (1.494.681) |
| Totaal rentelasten | (1.666.099) | (1.494.681) |

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.

27. 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.

28. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van significante gebeurtenissen na balansdatum.

29. Beloning stichting administratiekantoor

Er zijn geen commissarissen benoemd bij het Fonds. De vergoeding van het Bestuur Stichting Administratiekantoor SynVest Beleggingsfondsen voor het boekjaar 2018 bedraagt € 7.500.

30. Transacties met verbonden partijen

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

31. Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2018 is een winst na belastingen gerealiseerd van € 8.904.166, waarbij inbegrepen een bate inzake ongerealiseerde waardeverandering van € 6.847.157. Er wordt geen slotdividend over het jaar 2018 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 2017 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, 21 mei 2019

Namens de beheerder SynVest Fund Management B.V.

De directie:

F.J. Panhuyzen

Drs. M. van Gooswilligen

Overige gegevens

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.

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.

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 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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.

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.

WILHELMINA TOWER, DELFLANDLAAN 1 - POSTBUS 7266 - 1007 JG AMSTERDAM
TEL: 088 27 72 400 - FAX: 088 277 2245 - amsterdam.audit@mazars.nl

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.
STATUTAIR GEVESTIGD TE ROTTERDAM (KvK ROTTERDAM NR. 24402415).
83272/SvS/QH

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 beheerder 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 BEHEERDER VOOR DE JAARREKENING

De beheerder van de beleggingsentiteit 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 beheerder van de beleggingsentiteit voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 beheerder van de beleggingsentiteit afwegen of de beleggingsentiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet de beheerder van de beleggingsentiteit de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder van de beleggingsentiteit het voornemen heeft om de beleggingsentiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder van de beleggingsentiteit moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 beheerder van de beleggingsentiteit 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 van de beheerder van de beleggingsentiteit dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad 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, 21 mei 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

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



SYNVEST

Asset
Management

Jaarrekening 2018

SynVest RealEstate
Fund nv

SynVest
Kuiperbergweg 50
1101 AG Amsterdam

020 - 23 51 490
info@synvest.nl
synvest.nl