

A modern office building with a curved glass facade and a brick section. The building has multiple floors with large windows. In the foreground, there is a parking lot with several cars and a grassy area.

SYNVEST

Asset
Management

SynVest RealEstate Fund NV

Halfjaarcijfers 2018

INHOUD

Algemeen

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

Halfjaarcijfers 2018

2. Balans voor resultaatbestemming	6
3. Winst- en verliesrekening	7
4. Kasstroomoverzicht	8
5. Beknopte toelichting	9

1 DIRECTIEVERSLAG

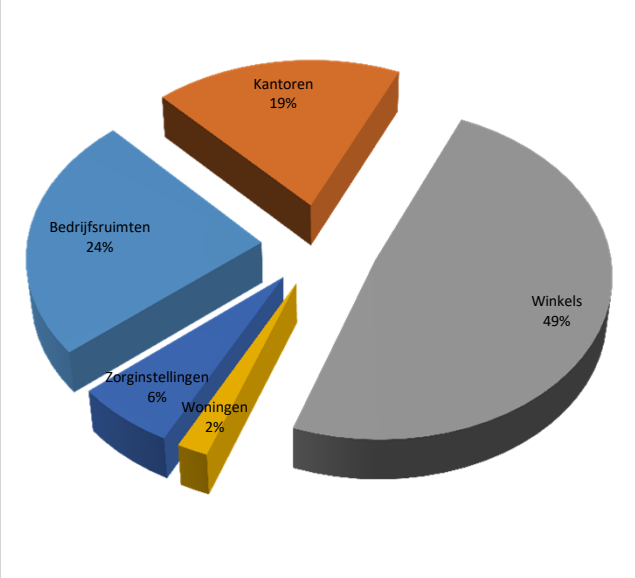
Ontwikkeling beleggingsportefeuille

De huurinkomsten stegen van € 5,5 mln op jaarbasis per 30 juni 2017 tot € 6,1 mln op jaarbasis per 30 juni 2018. De omvang van de beleggingsportefeuille is in lijn met de waarde per 31 december 2017.

In het eerste halfjaar hebben geen aankopen of verkopen van beleggingsobjecten plaatsgevonden.

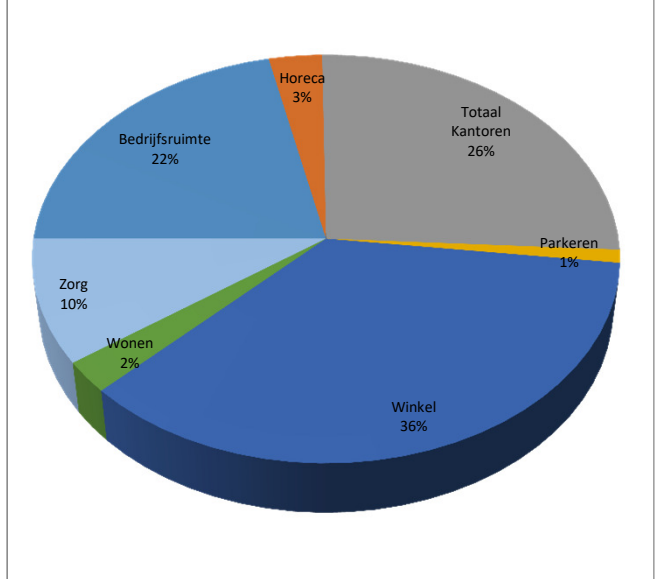
De huidige leegstand ultimo juni 2018 bedraagt 12,2% van de theoretische huurinkomsten (2017: 21,3%) en is hiermee op het niveau van medio 2016. De daling is met name het gevolg van het plaatsen van een nieuwe huurder in het logistieke pand te 's-Heerenberg en verbeterde marktomstandigheden. De huidige portefeuille bestaat uit winkels (49%), bedrijfsruimten (24%), kantoren (19%), zorginstellingen (6%) en woningen (2%).

Verdeling beleggingen naar soort onroerend goed per 30 juni 2018



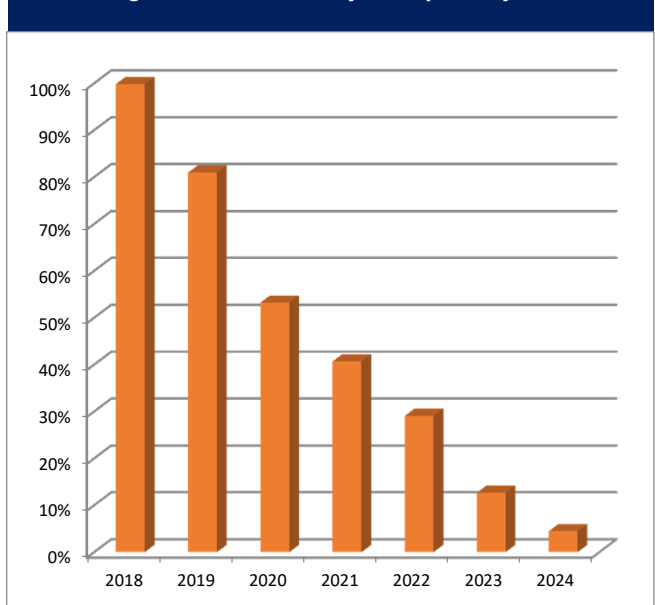
Een ander belangrijk criterium in het verhuurbeleid vormt de diversificatie naar het type huurder. Door een spreiding van het type huurder na te streven, is de beleggingsportefeuille minder afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Mocht er een minder positieve ontwikkeling zijn in de ene sector, dan kan deze gecompenseerd worden door gunstigere ontwikkelingen in een andere sector. Zeker onder de huidige economische omstandigheden is spreiding van groot belang. De directie voert een actief beleid gericht op de verlenging van de bestaande huurovereenkomsten, waardoor een constante huurstroom voor het Fonds wordt nagestreefd.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 30 juni 2018



Een ander belangrijk criterium is de looptijd van de huurovereenkomsten. Uit de hieronder weergegeven grafiek blijkt procentueel de huursom van de per 30 juni 2018 in bezit zijnde objecten naar looptijd. Door actief management is de looptijd van verschillende contracten verlengd. Uit deze grafiek blijkt dat 53% van de huursom een looptijd heeft tot en met 2020, door actief management zal deze horizon naar verwachting verder naar de toekomst verlegd worden, waardoor een gezonde cashflow gewaarborgd is.

Reeds vastgelegde huurinkomsten als percentage van de ontvangen huur van de objecten per 30 juni 2018



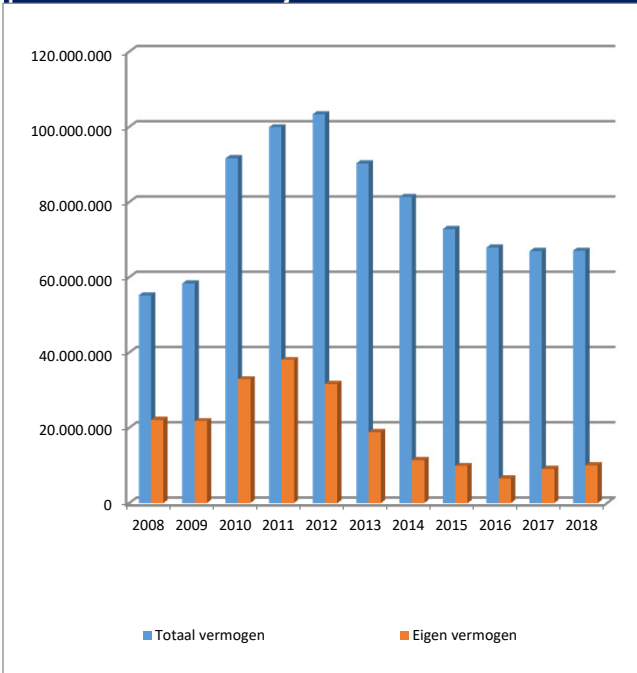
De portefeuille per 30 juni 2018 is verdeeld over 37 locaties en 142 huurders, hierbij zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend. De geografische verdeling is als volgt:



Ontwikkeling fondsvermogen

Uit de hieronder opgenomen grafiek blijkt de ontwikkeling van het eigen en het totaalvermogen over de jaren 2008 tot en met juni 2018. Het totaalvermogen ontwikkelde zich in deze periode van € 55.151.000 tot € 67.074.118 per 30 juni 2018. De grafiek laat zien dat door positieve marktontwikkelingen in 2017 en 2018 de neergaande trend van volumeafname is doorbroken.

Ontwikkeling eigen- en totaal vermogen over de periode 2008 tot en met juni 2018



Beleggingsresultaat

Het eerste halfjaar van 2018 werd een beleggingsresultaat behaald van € 983.746 tegenover een beleggingsresultaat van € 1.198.646 in het eerste halfjaar van 2017. Dit betekent een daling van € 214.900.

De daling van het resultaat wordt veroorzaakt doordat de hypotheekrente en de kosten voor exploitatie en property management zijn gestegen. De hypotheekrente is gestegen als gevolg van een hogere vaste rente bij het verlengen van de FGH-(nu RNHB) leningen per 1 februari 2018 voor een periode van 5 jaar, ten opzichte van de lagere variabele rente in 2017.

De kosten voor exploitatie en property management zijn gestegen door enkele grote onderhoudsprojecten, zoals het onderhoud aan het terras van de traverse in winkelcentrum De Weiert, het vervangen van de gevel van de garage in de Meint Veningastraat te Hoogezand en de vervanging van de pui van het trappenhuis van Hoenderkamp 20 te Emmen.

De huuropbrengsten zijn licht gestegen ten opzichte met vorig jaar.

Analyse beleggingsresultaat	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018	1 jan. 2017 t/m 30 juni 2017
	€	€
Totaal eigen vermogen per 30 juni	10.020.098	9.036.352
<i>Opbrengsten</i>		
Huren	3.016.610	2.979.917
Gerealiseerde waardeveranderingen	24.000	-
Totaal opbrengsten	3.040.610	2.979.917
<i>Lasten</i>		
Hypotheekrente	(881.665)	(774.740)
Kosten exploitatie en property management	(877.801)	(706.405)
Beheerkosten	(297.398)	(300.126)
Totaal lasten	(2.056.864)	(1.781.271)
Beleggingsresultaat	983.746	1.198.646
Rendement in % van gemiddeld eigen vermogen	10,3%	17,1%

Intrinsieke waarde

	30 juni 2018	31 dec. 2017
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	11.048	10.298
Aantal certificaten	11.642	11.642
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	949	881

De intrinsieke waarde wijkt af van de boekwaarde zoals die blijkt uit de balans. De boekwaarde wordt vastgesteld conform de grondslagen van het jaarrekeningenrecht, de intrinsieke waarde wordt vastgesteld conform de in het prospectus vastgestelde waarderinggrondslagen. Per saldo worden de aankoopkosten volgens het

jaarrekeningenrecht direct ten laste van het resultaat gebracht terwijl deze bij het vaststellen van de intrinsieke waarde in 10 jaar worden afgeschreven. Hieronder is de cijfermatie aansluiting tussen de boekwaarde en de intrinsieke waarde opgenomen:

Aansluiting tussen boekwaarde en intrinsieke waarde	30 juni 2018	31 dec. 2017
Boekwaarde (in € 1.000)	10.020	9.036
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	1.028	1.262
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	11.048	10.298

Loan to value (LTV)				
	30 juni 2018	31 dec. 2017	30 juni 2017	31 dec. 2016
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	55.654.779	56.612.087	58.849.935	59.807.283
Beleggingen	65.121.318	65.169.384	65.911.667	66.207.723
Loan to value (%)	85,5%	86,9%	89,3%	90,3%
Aflossingen (%)	3,3%	3,0%	3,0%	2,9%

Amsterdam, 27 augustus 2018

De directie:

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2018 €	31 december 2017
ACTIVA			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	64.940.000	64.940.000
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	181.318	229.384
		65.121.318	65.169.384
Vorderingen			
Debiteuren		158.767	87.683
Vorderingen op gelieerde maatschappijen		112.274	93.314
Overige vorderingen		81.553	12.417
Overlopende activa		66.065	80.366
		418.658	273.780
Overige activa			
Liquide middelen		1.534.142	1.481.390
		1.534.142	1.481.390
Totaal activa		67.074.118	66.924.554
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		11.666.100	11.666.100
Agioreserve		37.444.620	37.444.620
Overige reserves		(40.074.368)	(44.332.298)
Onverdeeld resultaat		983.746	4.257.930
		10.020.098	9.036.352
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		53.740.179	54.697.479
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		1.914.600	1.914.608
Schulden aan gelieerde maatschappijen		-	-
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		71.561	99.185
Belastingen		182.424	179.186
Overige schulden		561.882	242.611
Overlopende passiva		583.374	755.133
		3.313.841	3.190.724
Totaal passiva		67.074.118	66.924.554

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018	1 jan. 2017 t/m 30 juni 2017
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	3.016.392	2.979.917
Overige opbrengsten	-	-
Exploitatiekosten	(809.300)	(537.586)
Netto huuropbrengsten	2.207.093	2.442.331
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	24.000	-
Waardeverandering beleggingen	24.000	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	2.231.093	2.442.331
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(365.682)	(468.945)
Netto rentelasten	(881.665)	(774.740)
Totaal lasten	(1.247.347)	(1.243.685)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	983.746	1.198.646
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	983.746	1.198.646

4 KASSTROOMOVERZICHT

(VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2018 t/m 30 juni 2018	1 jan. 2017 t/m 30 juni 2017
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	983.746	1.198.646
Aanpassingen voor:		
- ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
- investeringen huurbevordering	-	49.046
- afschrijvingen huurbevordering	48.066	(52.990)
- mutatie vorderingen	(144.878)	(135.717)
- mutatie overige kortlopende schulden	123.126	(103.167)
- mutatie afschrijvingen op beleggingen	-	-
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.010.060	955.818
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	-	88.502
- storting agio	-	(15.319)
- dividenduitkeringen	-	-
- aflossing langlopende schulden	(957.308)	(1.206.604)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(957.308)	(1.133.421)
Mutatie liquide middelen	52.752	(177.603)
Liquide middelen primo periode	1.481.390	1.550.553
Liquide middelen ultimo periode	1.534.142	1.372.950

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest RealEstate Fund is een naamloze vennootschap statutair gevestigd te Amersfoort en feitelijk gevestigd aan de Hogehilweg 5, 1101 CA Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106698. Het Fonds is opgericht op 1 februari 2005. Deelname aan het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Er is sprake van een gesloten beleggingsinstelling.

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

2 Juridische status

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

3 Fiscale status

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2018 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

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. De vennootschap past kostprijs 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 kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve 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 financieel verslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2.

Voor de vastgoedbeleggingen wijken de waarderingsgrondslagen af van de waarderingsgrondslagen in het prospectus. Hierdoor is de intrinsieke waarde in dit verslag lager.

De cijfers van dit verslag zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

Activa en passiva

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waar ze betrekking op hebben. Winsten worden opgenomen als deze gerealiseerd zijn. Verplichtingen en verliezen welke betrekking hebben op de periode, worden opgenomen indien zij voor het opmaken van de cijfers bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

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

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op externe taxatierapporten 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 markthuurlaag 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 huurbesteding

Kosten voor huurbesteding worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze betrekking heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen, welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De afsluitkosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de financiering is verstrekt.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk

geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Funding fees

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Er zijn geen kasstromen in vreemde valuta bij het Fonds. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

6 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen

	30 juni 2018		31 dec. 2017	
	€	€	€	€
Overzicht beleggingen:				
- Almere, Camerastraat 6,8 en 10	1.890.000		1.890.000	
- Alphen a/d Rijn, Dunantweg 5-9	880.000		880.000	
- Apeldoorn, Mariastraat 4 - 4a	1.440.000		1.440.000	
- Arnhem, Jansplein 21/22	1.390.000		1.390.000	
- Assen, Australiëweg 10/10A	370.000		370.000	
- Beverwijk, Zeestraat 77	290.000		290.000	
- Bodegraven, Duitslandweg 4	2.220.000		2.220.000	
- Borculo, Beethovenstraat 1	540.000		540.000	
- Bunnik, Dorpsstraat 34-36	1.880.000		1.880.000	
- Bussum, Nieuwe Brink 1-15/Nassaulaan 8	1.370.000		1.370.000	
- Den Haag, Badhuisstraat 161	190.000		190.000	
- Den Haag, Laan van 's-Gravenmade 2	4.580.000		4.580.000	
- Dinxperlo, Hogestraat 75-79	390.000		390.000	
- Drachten, De Gaffel 25	1.060.000		1.060.000	
- Elst, Industrieweg Oost 21	1.010.000		1.010.000	
- Emmen, Hoenderkamp 20	1.000.000		1.000.000	
- Emmen, Hoenderkamp 22	310.000		310.000	
- Emmen, Winkelcentrum De Weiert	12.900.000		12.900.000	
- Groningen, Oude Ebbingestraat 72-74	430.000		430.000	
- 's-Heerenberg, Immenhorst 7	4.450.000		4.450.000	
- 's-Heerenberg, Molenpoortstraat 35/Stadsplein 74-81	1.370.000		1.370.000	
- Hillegom, Houttuin 1-12	2.750.000		2.750.000	
- Hoensbroek, Grubbelaan 22	480.000		480.000	
- Hoevelaken, Westerdorpstraat 13-15	400.000		400.000	
- Hoogezand, Meint Veningastraat 5-9	830.000		830.000	
- Maastricht, Oranjeplein 10	1.730.000		1.730.000	
- Naaldwijk, Rembrandtstraat 13-31	2.640.000		2.640.000	
- Nijverdal, W. Alexanderstraat 11-13, Keizerserf 21-25	1.090.000		1.090.000	
- Oostburg, Transportweg 1-1a	1.000.000		1.000.000	
- Rotterdam, Albert Plesmanweg 91-97	2.170.000		2.170.000	
- Sassenheim, Cornelis Verolmeweg 10-18	1.290.000		1.290.000	
- Tegelen, Wilhelminaplein 1-9	400.000		400.000	
- Veenendaal, Plesmanstraat 62	5.000.000		5.000.000	
- Zaltbommel, Wielkamp 10	530.000		530.000	
- Zoetermeer, Industrieweg 1	2.050.000		2.050.000	
- Zwolle, Charles Storkstraat 3	1.180.000		1.180.000	
- Zwolle, George Stephensonstraat 32	1.440.000		1.440.000	
Balans ultimo periode	64.940.000		64.940.000	

Lopende kostenfactor

	30 juni 2018	30 juni 2017
Lopende Kostenfactor	% 24,7	% 28,80

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 vermogen. De lopende kostenfactor is met name gedaald door een toename van het eigen vermogen.

De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

Amsterdam, 27 augustus 2018

De directie:

F.J. Panhuyzen

drs. M. van Gooswilligen

SYNVEST

Asset
Management

SynVest Asset Management
Hogehilweg 5
1101 CA Amsterdam

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