

SYNFORMATIE

Informatief magazine van SynVest

Zomer 2020

SYNVEST

Beleggen

In deze uitgave:

- ✓ **Ondanks de coronacrisis groeit SynVest en zijn er kansen**
- ✓ **SynVest German RealEstate Fund blijft groeien**
- ✓ **SynVest Dutch RealEstate Fund goed van start**

Een turbulent eerste halfjaar



Net als iedereen zaten wij in maart van dit jaar ook ineens in een nieuwe werkelijkheid. Werken vanuit huis, videobellen, kinderen thuis, onrust op de beurs... Het was op z'n zachts gezegd een flinke uitdaging. Toch zijn we er met het hele team in geslaagd om onze business ook op afstand met elkaar te runnen. Sterker nog, we hebben zelfs onze eerste panden in het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds aangekocht.

Was dat wel een goed idee? Moesten we dat niet even aankijken? Natuurlijk hebben we onszelf die vragen gesteld, maar juist door de hectiek konden wij voor een goede prijs mooie objecten aankopen. In dit nummer van SynFormatie leest u waarom. En ook ziet u welke panden we nog meer op onze kooplijst hebben staan. Daarnaast hebben we uiteraard intensief contact met onze bestaande

huurders in alle fondsen; sommige zeggen al dan niet terecht moeite te hebben met huurverplichtingen. In de aandelen- en obligatiefondsen zien we op dit moment grote verschillen in rendementen en herstel. Het blijven interessante tijden!

Normaal bent u gewend om ook directeur Frits Panhuyzen op deze foto te zien staan. Met ingang van 1 juli heeft hij zijn taken neergelegd en gaat hij van een welverdiend pensioen genieten. Gelukkig hoeven wij zijn kennis en ervaring niet te missen, want hij wordt lid van de nieuwe te vormen raad van commissarissen.

Veel leesplezier met deze SynFormatie!

Martin van Gooswilligen
Algemeen directeur

Inhoudsopgave

02

Voorwoord

04

**Ondanks de coronacrisis groeit
SynVest en zijn er kansen**

06

**SynVest German RealEstate Fund
blijft groeien**

08

**Update: onze fondsen
in coronatijd**

10

**SynVest Dutch RealEstate Fund
Goed van start met het
Nederlandse vastgoedfonds**

14

Belegger aan het woord

15

**SynVest Value Beleggingsfonds
Wix: groot geworden door
eenvoudig te blijven**

16

**SynVest RealEstate Fund
blijft portefeuille optimaliseren**

17

Ontwikkelingen in de organisatie

18

Fondsinformatie

Ondanks de coronacrisis

groeit SynVest

en zijn er kansen

SynVest heeft een relatief goed eerste halfjaar 2020 gehad, ondanks de coronacrisis.

- ✓ De instroom van nieuw kapitaal was relatief goed
- ✓ Het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds werd op het juiste moment geïntroduceerd
- ✓ De organisatie bleek flexibel en de dienstverlening bestendig

De Governance wordt verder verstevigd. Volgens Martin van Gooswilligen kan SynVest de balans financieel pas echt opmaken aan het eind van 2020. “Er kan ook nog een tweede Coronagolf komen. Uiteindelijk heeft een crisis altijd gevolgen en kost dat op korte termijn geld. Maar het biedt ook kansen. En ondanks de trendbreuk op 15 maart, waar tot op dat moment sprake was van een mooie groei op alle fronten, bleef de funding tot juli redelijk op peil. Daar zijn wij best trots op. Beleggers zijn ook nauwelijks uit onze fondsen gestapt. Onze beleggers hebben vertrouwen in SynVest en met de lage rente zijn alternatieven schaars. Gelukkig zien we een gestaag herstel op de aandelenbeurzen. En dat speelt ons vastgoed ook in de kaart”.



Martin van Gooswilligen

“ Ons Duitse vastgoedfonds ondervindt relatief weinig problemen.”

Duits vastgoed heeft sterk fundament

Van Gooswilligen: “Ons Duitse vastgoedfonds ondervindt relatief weinig problemen, aangezien we voor ruim 80% in winkelvastgoed voor de primaire levensbehoefte beleggen, zoals supermarkten, drogisterijen, bakker, slijterijen, etc. Daarnaast is er een belangrijke groep woninghuurders. Deze mix binnen het Duitse fonds geeft een sterk fundament. Niettemin hebben wij voorzichtigheidshalve het voorschotdividend in principe tijdelijk verlaagd (zie pagina 6).

Aandelen

Het SynVest Value Beleggingsfonds heeft het verlies inmiddels zelfs alweer goed gemaakt, met name ook door de beleggingen in een aantal vooruitstrevende technologie- en internet gerelateerde bedrijven. Deze staan ruim boven de koersen van begin dit jaar. Beleggen is deels gewoon vakmanschap en niet het zonder meer volgen van een index”, meent hij.

Goede timing nieuwe Nederlandse fonds

Van Gooswilligen vervolgt: “Het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds werd dit jaar feitelijk precies op het juiste moment

geïntroduceerd. Er was bij de start van de coronacrisis nog niets aangekocht, aangezien dat gepland stond voor het einde van het eerste kwartaal en het begin van het tweede kwartaal. We konden we beter kijken hoe bestendig dit vastgoed was en onderhandelen over de prijs. Inmiddels hebben we de eerste objecten aangekocht en staan er nog een aantal aankopen op de rol. Tegen zeer aantrekkelijke aankooprijzen. Daarbij komt dat wij leningen goed kunnen financieren bij Duitse banken die ons goed kennen door ons andere vastgoedfonds. Zij weten hoe we werken, vertrouwen ons en zien een goede marge op de Nederlandse markt. Bovendien betekent dit risicospreiding voor hun. Door deze factoren kopen wij nu mooi vastgoed, tegen goede prijzen en met dus bovengemiddelde rendementen”. Hier liggen veel kansen voor onze beleggers.

Het in 2005 geïntroduceerde Nederlandse vastgoedfonds wordt bijgestuurd naar een kleinere en meer toekomstbestendige portefeuille, door onder meer verkoop van diverse objecten (zie pagina 16).

Organisatie SynVest bewijst zich tijdens crisis

De organisatie van SynVest heeft zich tijdens de crisis ook bewezen. Vanaf half maart werd met een kleine bezetting op kantoor goed doorgerwerkt, zodat

de andere medewerkers dat vanuit huis konden doen. Via een geleidelijke opschaling werd begin juni op kantoor - met voldoende afstand - de draad weer geleidelijk opgepakt. “Mensen vinden het toch fijn met elkaar op kantoor te werken. Ook zijn onze buitendienstmedewerkers blij weer op pad te kunnen. Afspraken op afstand met onze potentiële klanten waren, gezien de omstandigheden prima te doen, maar persoonlijk contact heeft zeker de voorkeur. De lijfrenteproducten hadden een belangrijke inbreng bij onze funding het afgelopen kwartaal”, aldus Van Gooswilligen.

Frits Panhuyzen wordt commissaris

Per 1 juli is Frits Panhuyzen (1953) gestopt als directeur van SynVest en is hij toegetreden tot de Raad van Commissarissen (zie pagina 17 voor verdere toelichting). Martin van Gooswilligen: “Frits was in 2005 een van de grondleggers van SynVest. Met zijn grote kennis en ervaring en zijn inzet in de afgelopen vijftien jaar heeft hij SynVest mede gemaakt tot de professionele partij die het inmiddels in de markt is. Met degelijke producten en diensten bedienen wij inmiddels duizenden klanten. Hiervoor zijn wij hem zeer erkentelijk en dankbaar. Tegelijkertijd zijn wij verheugd dat hij zich via de Raad van Commissarissen voor SynVest wil blijven inzetten. Wij wensen Frits zowel zakelijk als privé een gezonde toekomst toe”.

SynVest German RealEstate Fund

Verslag jaarcijfers 2019 Duits vastgoed

SynVest German RealEstate Fund blijft groeien

Het SynVest German RealEstate Fund ontwikkelt zich voorspoedig. Ultimo 2019 bedraagt het belegd vermogen € 308,6 miljoen, vergeleken met € 242,4 miljoen eind 2018. In 2020 zet de groei zich voort, ondanks de coronacrisis. Inmiddels zijn dit jaar acht objecten aangekocht.

Nauwelijks renterisico's

De beleggingsportefeuille is goed verhuurd met een bezettingsgraad in 2019 van 95%. Ook is de portefeuille lang gefinancierd met vaste rentes, waardoor er nauwelijks renterisico's zijn. Met 27 nieuwe objecten in 2019 zijn de huuropbrengsten gestegen naar € 21,8 miljoen (2018: € 16,3 miljoen). Naast wijkwinkelcentra en supermarkten zijn drie verzorgingstehuizen aan de portefeuille toegevoegd. Het nettoresultaat na belastingen is hierdoor gestegen naar € 5,9 miljoen (2018: € 4,4 miljoen). Het rendement daalde in 2019 naar 7,4%, vergeleken met 8,16% in 2018. De verwachting is dat dit tijdelijk is. Want deze daling was met name een gevolg van de grote instroom van kapitaal door nieuwe en bestaande beleggers aan het eind van het jaar. Het kost namelijk tijd om vastgoed aan te kopen dat vervolgens rendement kan opleveren.



Beperkte huurdersrisico's

SynVest heeft een inventarisatie gemaakt van met name de retail huurders in de portefeuille, waarbij een risico wordt gelopen op (niet tijdige) huurbetalingen door de crisis. David van de Wal, directeur van het fonds: "Vooralsnog lijkt het mee te vallen. Wij beleggen voor het grootste gedeelte in een mix van winkelvastgoed voor de primaire levensbehoefte, zoals supermarkten, drogisterijen etc. en in woningen.

Wij houden er rekening mee dat het om circa 3,5% van de huursom gaat. Het beleid is in voorkomende gevallen gericht op uitstel van betaling en geen kwijtschelding van de huur, tenzij daar verlenging van huurcontracten tegenover staat"

“ Het beleid is gericht op uitstel van betaling en geen kwijtschelding van de huur.”

Hij vervolgt: "Voorzichtigheidshalve is wel besloten het voorschotdividend per 1 april 2020 in principe tijdelijk te verlagen naar 4% bij een koers van € 4.550,-. Als de situatie duidelijker wordt, beoordelen wij of verdere verlaging of juist verhoging aan de orde is. Overigens is niet uitgekeerd dividend feitelijk een spaarpot binnen het fonds en is het gewoon deel van het eigen vermogen en dus van de belegger. Ook neemt dit vermogen toe als gevolg van de waardestijging van het supermarktvastgoed dat momenteel erg gewild is en daardoor duurder lijkt te worden".

Nieuwe aankopen

Uitgelicht



Bützow, Langestraße 65

Bützow is een oude Bisschopelijke Residentie met 7.779 inwoners. Deze plaats heeft de eerste openbare bibliotheek van Mecklenburg geopend in 1772. De historie is nog door de hele stad terug te vinden. Het pand ligt mooi in het centrum en bezit een Rossmann, een praktijk voor kraamzorg en twee woningen. De jaarhuur is € 97.700.



Rahden, Weher Str. 13

Rahden ligt in de meest noordelijke stad van Noordrijn-Westfalen en heeft 15.441 inwoners. In deze rustieke plaats dat in de bossen van Oost Westfalen ligt, hebben we een supermarkt in combinatie met een dierenspecialzaak aangekocht. De jaarhuur is € 296.858.

SynVest in coronatijd

Update: onze fondsen in coronatijd

Ook al belegt u in onze fondsen voor de lange termijn, toch vraagt u zich misschien af welk effect de coronacrisis op uw belegging bij SynVest heeft. Hoe staat het ervoor? Wat is de verwachting? We geven u een update.



Duits vastgoedfonds

Derving huurinkomsten blijft beperkt

Gelukkig is er maar een klein deel van de huurders (ca. 1,5% van de totale huurinkomsten) die de huur nu echt niet kunnen betalen. Zij maken gebruik van de tijdelijke regeling om de huur voor april, mei en juni op te schorten. Deze huur moet uiterlijk 1 juni 2022 terugbetaald zijn. We houden er rekening mee dat we een deel daarvan niet gaan ontvangen.

Vol inzetten op continuïteit

Met een aantal grotere huurders (6% van de totale huurinkomsten) die in de financiële problemen zijn geraakt, hebben wij een contractverlening vastgelegd in ruil voor een huurkorting. Dit betekent op korte termijn minder huurinkomsten maar op lange termijn continuïteit van inkomsten en een betere waardering van dat pand.

Beter voorzichtig dan overmoedig

In juli maken we de halfjaarcijfers op en verwachten dan een reële inkomstenprognose voor het tweede halfjaar te kunnen maken. Ook bekijken we of het uitgekeerde voorschotdividend passend is bij de prognose

Sterke basis voor de toekomst

Ondertussen breiden we de vastgoedportefeuille gestaag uit met interessante objecten in bijvoorbeeld Cloppenburg, Remscheid en Wuppertal.

“De mix van huurders van het fonds heeft ons een sterke basis gegeven voor deze crisis.”

De mix van huurders van het fonds heeft ons een sterke basis gegeven voor deze crisis. De totale huurinkomsten van het fonds bedragen bijna € 22 miljoen per jaar. Daarvan vormt het grootste deel van de huurders geen coronarisico. Daarnaast is de verwachting van de Duitse economie in ons segment positief en zien wij daarom de ontwikkeling van het fonds met vertrouwen tegemoet.



(Nieuw) Nederlands vastgoedfonds

Het Nederlands vastgoedfonds is pas in januari 2020 van start gegaan. Dankzij het vertrouwen van veel beleggers hebben wij onze eerste panden kunnen

aankopen. Ook hebben we nog een aantal interessante objecten gevonden die wij binnenkort verwachten aan te kopen.



SynVest beleggingsfondsen

De combinatie van corona onrust en de daling van de olieprijs heeft tot koersdalingen op aandelenmarkten geleid. Gelukkig gaat het met Nederland en Europa de goede kant op en worden overal de strenge maatregelen geleidelijk versoepeld. Dat zien we ook terug op de beurzen en vervolgens ook in de resultaten van onze beleggingsfondsen. Na de flinke dip in maart, zitten de meeste fondsen weer in de lift. Het SynVest Value Beleggingsfonds is zelfs alweer hoger dan het

niveau van januari 2020. In dit fonds zitten dan ook geen bedrijven die actief zijn in de getroffen sectoren, zoals luchtvaart, hotels of horeca. De focus op technologie en internet werpt zijn vruchten af. Ook het SynVest Duurzaam Beleggingsfonds heeft zich goed hersteld na de dip in maart. De obligatiefondsen hebben het door de lage en deels verlaagde rente nog steeds lastig. De meest recente factsheets met het koersverloop vindt u op synvest.nl in het downloadcentrum.



Vragen en antwoorden over de dividendverlaging van het Duitse vastgoedfonds

→ **Wordt het dividend weer verhoogd?**

In juli maken we de halfjaarcijfers op. Dan verwachten wij een reële inkomstenprognose voor het tweede halfjaar. Ook kunnen we dan vaststellen of het huidige voorschotdividend passend is bij de nieuwe prognose of we dit wellicht moeten bijstellen. Het kan zijn dat we te voorzichtig geweest zijn, maar het is goed te realiseren dat het resultaat immer van het fonds is en dus van u, de belegger.

→ **Hoe zit het met de vergoeding voor SynVest nu het dividend is verlaagd?**

Als beheerder van de fondsen ontvangt SynVest bepaalde vergoedingen, die in het prospectus staan vermeld. Het gaat om percentages van de

huur, assets of gerealiseerd rendement. Bij lagere huurinkomsten, een waardedaling van bezittingen (aandelen, vastgoed, obligaties) of een tegenvallend jaarrendement, dalen ook onze vergoedingen. Onze inkomsten stijgen en dalen dus automatisch mee met het resultaat van het fonds.

→ **De huurinkomsten zijn een paar procent minder, maar het voorschotdividend is verlaagd met een hoger percentage. Waarom?**

Dat komt omdat het effect van lagere huurinkomsten groter is dan die paar procent. De vaste kosten blijven namelijk wel grotendeels hetzelfde, dus het percentage daling in huur heeft een groter effect op het directe rendement.



Goed van start met het Nederlandse vastgoedfonds

Het SynVest Dutch RealEstate Fund heeft sinds de oprichting in januari 2020 direct veel animo van beleggers. Dat heeft deels te maken met het vertrouwen in onze expertise en ervaring met het succesvolle Duitse vastgoedfonds. Daarnaast hebben we door onze jarenlange ervaring in Nederland veel kennis van de markt en een uitgebreid netwerk in deze specifieke vastgoedmarkt.

Kantoor
SUPERMARKT

Net als bij het Duitse vastgoedfonds investeren we ook in Nederland in een mix van vastgoed verdeeld over het hele land. Door de spreiding en verschillende soorten vastgoed kunnen we een optimale portefeuille samenstellen met goede rendementsverwachtingen en afgewogen risico. De prognose is zeer behoudend: 7,8% gemiddeld jaarrendement gerekend over 7 jaar. En elke maand keren we alvast voorschotdividend uit.

Wat zijn de criteria bij aankoop van een object?

Wij richten ons op objecten die in een behoefte blijven voorzien, zoals goed gelegen kantoorpanden, bedrijfsruimten, gezondheidscentra, supermarkten en wijkwinkelcentra. De huurders van dergelijke panden hebben naar verwachting weinig last van de ontwikkeling in online shoppen. Bij de keuze speelt ook de specifieke locatie en geografische spreiding een belangrijke rol.

Voor de selectie van vastgoed en de huurders hanteren we strenge kwaliteitseisen:

- ➔ locatie van het vastgoed;
- ➔ kwaliteit en leeftijd van het vastgoed;
- ➔ gebruiksfunctie;
- ➔ looptijd huurovereenkomst;
- ➔ trackrecord huurder(s).

Waarom juist nu instappen?

Misschien vraagt u zich af of het wel verstandig is om in deze tijd in te stappen. Juist wel, zouden we willen zeggen. En daar hebben we een paar goede redenen voor.

Veel aanbod, minder vraag

Er is nu veel aanbod van vastgoed, maar door de corona-situatie is er minder vraag. Dat betekent dat wij recent gebouwd en aantrekkelijk vastgoed kunnen aankopen

voor een goede prijs. Omdat we ons richten op een mix van vastgoed door heel Nederland, kunnen we erg kritisch zijn op het aanbod en daaruit het beste vastgoed selecteren.

Financiering geen probleem

Voor veel partijen is het lastig om in Nederland een financiering te krijgen. Hierdoor ontstaat het grote aanbod en

Lees verder op pagina 12

“ Door de spreiding en verschillende soorten vastgoed kunnen we een optimale portefeuille samenstellen.”



Argumenten voor deelname

- ✓ Maandelijks voorschotdividend van 6% op jaarbasis
- ✓ 7,8% prognose gemiddeld jaarrendement over 7 jaar
- ✓ Mix van vastgoed die in blijvende behoefte voorziet
- ✓ Overzichtelijk risico door geografische spreiding
- ✓ Mogelijkheid tot uitbreiden of (deels) uw belegging verkopen
- ✓ Deelname vanaf € 100 per maand of € 2.500 eenmalig



Vervolg van pagina 11

goede prijzen in de markt. Wij hebben dit probleem niet. Wij zijn niet afhankelijk van Nederlandse banken. Dankzij ons Duits vastgoedfonds hebben wij goede contacten met Duitse banken. Daarnaast hebben wij een maximale financiering van 60% LTV nodig en dat is laag. Banken vinden dit door het lagere risico interessant.

Goede timing

Het fonds is in januari gestart. In april hebben we de eerste aankoop gedaan en in juni de tweede. Juist omdat we pas begin dit jaar zijn gestart, hebben we niet te maken met vastgoed in de portefeuille dat last heeft van de coronacrisis. Daar kunnen we op selecteren. Uiteraard checken wij altijd zorgvuldig of er bij nieuwe aankopen huurachterstanden of betalingsregelingen zijn. Dit nemen wij mee in de definitieve aankoopbeslissing of prijsonderhandelingen.

De eerste vier aankopen van het SynVest Dutch RealEstate Fund



Kantoorpand Nieuwegein (Utrecht)

Op 20 april is het eerste object aangekocht: een recent gebouwd kantoorpand in Nieuwegein, dichtbij Utrecht. Het pand is volledig verhuurd en heeft zes huurders, waarvan drie opleidingsinstituten. Gunstige ligging aan de A12 en het openbaar vervoer voor de deur. Het pand heeft in de kelder een parkeergarage en er zijn parkeerplaatsen op het buitenterrein. Het pand heeft energielabel A en een eigentijdse inrichting.



Supermarkt in Leek (Groningen)

In Leek hebben we object aangekocht waarin een Lidl supermarkt gevestigd is met een langjarig huurcontract. Het is een modern gebouw gelegen aan een centraal plein, tegenover een Albert Heijn en aan de achterzijde een Action. Rondom het pand ligt een grote parkeerplaats met gratis parkeren.

Kantoorpand Amersfoort (Utrecht)

Het moderne 'Yellowstones' gebouw (2007/2008) met energielabel A bestaat uit drie aaneengesloten bouwdelen met elk een eigen entree en voorzieningenpakket. De verhuurbare kantoorruimte is 3.450 m² met 70 huurders. Goede bereikbaarheid, op loopafstand van een NS-station en een ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.



Wijkwinkelcentrum Gorinchem (Zuid-Holland)

Dit wijkwinkelcentrum met een oppervlakte van 3.482 m² heeft tien huurders, waaronder een nieuwe Plus supermarkt. De bezettingsgraad is 100% en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten is zes tot negen jaar. Het winkelcentrum ligt middenin een woonwijk met ruime parkeergelegenheid.

De volgende panden staan gepland

Bedrijfspannend - Apeldoorn

Dit object staat op een zeer prominente plek op het bedrijventerrein Apeldoorn Noord II nabij de A50 (Zwolle-Arnhem). Het pand met 1.415 m² verhuurbare oppervlakte heeft een moderne uitstraling, klimaatlabel A en een goed afwerkingsniveau. Het is nog negen jaar verhuurd aan een bedrijf in automatische blus- en smeersystemen.

Wijkwinkelcentrum - Leeuwarden

Een compleet wijkwinkelcentrum van 5.651 m² met sterke huurders en een hoge bezettingsgraad. Circa 48% van de huurinkomsten komt van Jumbo en Albert Heijn, daarnaast veel dag-winkels. Verder is er een slager, DA drogist, Kruidvat, Domino's Pizza, fietsenwinkel en Wibbra. De huurovereenkomst met Albert Heijn loopt tot 2030. De resterende looptijd van de andere huurcontracten is gemiddeld 5 jaar.



Bent u geïnteresseerd?

Wilt u meer weten over
beleggen in Nederlands vastgoed?

Kijk dan op:

synvest.nl/nederlandsvastgoed



BELEGGER

aan het woord:

Leon de Glas

78 jaar

Beroep:

**Voormalig directeur/eigenaar
grafische onderneming Haarmans
Nu: Agentschap Quad/Graphics
Europe voor POS-materiaal**

Fonds:

**SynVest German RealEstate Fund
SynVest Dutch RealEstate Fund**

Sinds:

2017 en 2019

Welk cijfer geef je SynVest:

8,5

“Op 1 januari 2017 ben ik ingestapt in het Duitse vastgoedfonds van SynVest, op advies van mijn accountant. Dat was mijn eerste ervaring met beleggen. Want zeg nou zelf, spaargeld levert niks meer op, het kost alleen maar geld. Toen SynVest begin dit jaar met een Nederlands vastgoedfonds kwam, ben ik ook daarin gaan beleggen. Simpelweg omdat ik tevreden was over het Duitse vastgoedfonds en ik heb ervaren dat SynVest er goede prestaties mee kan behalen.

Lekker op weg

Voor het Nederlandse vastgoedfonds hebben ze al panden aangekocht en er staan nog panden op de verlanglijst. Ze zijn dus lekker op weg. Dat zijn allemaal panden waar ze goed over nadenken met betrouwbare huurders. Vaak zijn het supermarkten en andere winkels die in de dagelijkse behoeften voorzien, dat stelt mij gerust. Want mensen moeten toch altijd blijven eten. Ondanks de coronacrisis heb ik er vertrouwen in dat het fonds stabiel blijft presteren.

Vastgoed blijft waarde behouden

Ik beleg in vastgoed omdat ik dat het meest veilige vind. Zelf heb ik mijn vermogen ook voornamelijk opgebouwd uit de verkoop van eigen bedrijfspanden en woningen. Vastgoed blijft door de jaren heen toch z'n waarde behouden omdat er behoefte aan blijft. Maar ik

ben wel een voorzichtige belegger, ik ga voor zoveel mogelijk zekerheid. Spreiding vind ik belangrijk, daarom heb ik ook het Nederlandse vastgoedfonds erbij genomen. Dan zit ik niet alleen in de Duitse markt en verminder ik mijn beleggersrisico.

“Het zijn allemaal panden waar ze goed over nadenken met betrouwbare huurders.”

Spreiding in portefeuille

Ondertussen heb ik mijn portefeuille nog wat verder uitgebreid. Ik heb in een paar aandelenfondsen geïnvesteerd en beleg nu ook in fondsen met duurzame huurwoningen en woningbouw. Dat doe ik bij andere partijen. Die aandelen zijn vanaf half maart natuurlijk gaan schommelen door de coronacrisis. Ik word daar niet zo nerveus van, het herstelt zich wel weer. Dat gebeurt eigenlijk nu al.

Over SynVest ben ik erg tevreden, het is een professionele en betrouwbare club die me goed op de hoogte houdt van mijn beleggingen. Ik kan ze zeker aanbevelen.”



Georg Krijgh

SynVest Value Beleggingsfonds



Wix is het bekende Israëlische platform om websites te bouwen en te hosten. Het bedrijf is groot geworden door eenvoudige tools aan te bieden waarmee iedereen websites kan bouwen. Vandaag zijn er ongeveer 190 miljoen gebruikers in 190 landen en 4,5 miljoen betalende klanten. 85% van de omzet komt van jaarlijkse abonnementen.

De afgelopen maanden is de verschuiving van winkels naar e-commerce sterk toegenomen. In april van dit jaar kwamen er 3,2 miljoen Wix-gebruikers bij, een 63% groei versus dezelfde maand in 2019. Wix biedt ondernemers een breed scala aan tools waardoor mensen hun winkels online kunnen beheren; bijvoorbeeld restaurantboekingen en digitale betalingen. Het management probeert steeds meer in de richting te gaan van Shopify, het sterke e-commerce platform dat meer dan 1 miljoen ondernemers faciliteert met alles wat ze nodig hebben zoals betalingen, logistiek, en marketing.

Mensen die zelf websites bouwen vormen slechts een klein deel van de markt. De meeste websites worden gemaakt door professionals, die Wix tot dusver vrijwel links laten liggen. Met een nieuwe strategie probeert Wix marktaandeel te winnen in deze professionele markt die ongeveer tien keer groter is dan de 'do-it-yourself' markt.

Wix heeft een sterke balans met \$ 900 miljoen liquiditeit en zal dit kapitaal gebruiken om verder te investeren om ondernemers wereldwijd te helpen met hun digitale strategie. In deze enorme markt is Wix een belangrijke speler. In het eerste kwartaal steeg

de omzet 25% en wij verwachten een acceleratie van de groei, ook vanwege huidige ontwikkelingen. Wix is een mooi onderdeel van onze portefeuille en wij denken dat de waarde van de onderneming significant zal groeien.

“ In het eerste kwartaal steeg de omzet 25% en wij verwachten een acceleratie van de groei.”



Georg Krijgh leidt zeer succesvol het SynVest Value Beleggingsfonds. Krijgh belegt al ruim 15 jaar volgens de value investing methode, een strategie die grote bekendheid kreeg door de Amerikaanse belegger Warren Buffett. In iedere SynFormatie licht Georg één van de bedrijven uit het Value Beleggingsfonds van SynVest in detail toe.

SynVest RealEstate Fund

SynVest RealEstate Fund blijft portefeuille optimaliseren

Op het moment dat het SynVest RealEstate Fund op koers lag de portefeuille toekomstbestendiger te maken, sloeg de coronacrisis toe. Dit resulteert in 2020 in onzekere uitkomsten. Het op gezonde wijze optimaliseren van de portefeuille door verkoop of herontwikkeling van objecten of verlenging van huurcontracten wordt echter doorgezet.



Overleg met huurders over betalingen

“Hoe snel het herstel zal zijn weet niemand. Daar moeten we eerlijk in zijn. Wij zijn in overleg met meerdere huurders om tot afspraken te komen over de betalingen. Er zit relatief veel retailvastgoed in portefeuille. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat liquiditeits-problemen kunnen ontstaan bij enkele huurders” aldus Frits Panhuizen.

Over 2019 werd een negatief beleggingsresultaat behaald van ruim € 0,4 miljoen, vergeleken met een positief resultaat van € 8,9 miljoen in 2018. Dit grote verschil wordt met name veroorzaakt door de taxatie van de portefeuille, wat resulteerde in een ongerealiseerde waardedaling van € 2,4 miljoen ultimo 2019 (ultimo 2018: ongerealiseerde waardeinstijging € 6,8 miljoen).

De Weiert omvormen tot appartementencomplex

De grootste afwaardering betrof Winkelcentrum De Weiert in Emmen. Ook andere winkellocaties zijn in meer of mindere mate afgewaardeerd. “Het is in Emmen nog niet gelukt de structurele leegstand op te lossen, ondanks gesprekken met meerdere partijen. We onderzoeken momenteel andere oplossingen, zoals bijvoorbeeld de gedeeltelijke ombouw tot een appartementencomplex. Dit is in nauw overleg met de gemeente, aangezien er een bestemmingsplan wijziging nodig is. De coronacrisis bespoedigt dit proces helaas niet”, aldus Panhuizen, die verwijst naar het project Wijnhaven in Rotterdam waar in 2015/2016 een vergelijkbare exercitie zeer succesvol heeft uitgepakt.

In 2019 zijn de huurinkomsten met € 6,03 miljoen slechts fractioneel gedaald ten opzichte van 2018 (€ 6,06 miljoen). De exploitatiekosten zijn daarentegen wel gestegen tot € 1,65 miljoen (2018: € 1,49 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door extra kosten voor de Immenhorst in 's-Heerenberg, wat in 2019 weer volledig en langjarig verhuurd is.

De leegstand in de portefeuille is gestegen naar 19% (2018: 9%) van de theoretische huurinkomsten. De rente-lasten zijn gedaald door aflossingen en doordat een deel van de portefeuille is gefinancierd tegen variabele rente, die in 2019 verder is gedaald.

Governance SynVest versterkt met Raad van Commissarissen

Directeur Frits Panhuyzen wordt commissaris

Per 1 juli jl. is Frits Panhuyzen (1953) gestopt als directeur. Per dezelfde datum is hij toegetreden tot de nieuw gevormde Raad van Commissarissen. “Ik heb met ontzettend veel plezier gewerkt aan het op- en uitbouwen van SynVest en zie uit naar mijn toekomstige rol in de Raad van Commissarissen”, aldus de vertrekkende directeur.

Deze nieuwe Raad van Commissarissen bestaat uit:

- ✓ Jaap Koelewijn, voorzitter
- ✓ Jaap Gillis, lid
- ✓ Frits Panhuyzen, lid

De eerste twee zaten al in de Raad van Advies. Deze raad gaat op in de Raad van Commissarissen. Volgens Martin van Gooswilligen maakt de continue groei van de organisatie en de huidige omvang van SynVest een goede governance structuur noodzakelijk. “Met deze personen is er een goede balans in de Raad van Commissarissen, die bestaat uit gedegen vastgoedexpertise, kennis van en ervaring met de beleggings- en financieringsmarkten en de organisatie van binnenuit”, aldus Van Gooswilligen.

Directie

Met het toetreden van Frits Panhuyzen tot de Raad van Commissarissen, bestaat de Directie van SynVest sinds 1 juli jl. uit Martin van Gooswilligen, algemeen directeur en Guido Quispel, financieel directeur.

Stichtingsbestuur

Bij het Stichtingsbestuur heeft eveneens een wijziging plaatsgevonden. Jan van Besouw is teruggetreden en in zijn plaats is Bob van der Mast toegetreden als stichtingsbestuurder. Met kennis op het gebied van compliance, risicomanagement en vermogensbeheer is Bob van der Mast een waardevolle aanvulling, naast Theo Oskam.

Groei organisatie

Voor het Asset Management in Duitsland en de backoffice van lijfrenteproducten zijn recent weer extra medewerkers aangenomen. Van Gooswilligen: “We zien een gestage groei in aantal klanten en dat biedt veel kansen voor SynVest. Wij zijn trots op onze goede relaties met de klanten en het feit dat we onze activiteiten in het moeilijke tweede kwartaal van 2020 goed hebben gecontinueerd”, meent hij.



Guido Quispel

↑ Is opgeleid tot register accountant. In 2015 is Guido bij SynVest in dienst getreden als Financieel Manager. Voor SynVest is hij werkzaam geweest als Internal Auditor voor de christelijke hulporganisatie ZOA, die hulp biedt aan mensen die getroffen zijn door een natuurramp of gewapend conflict. Andere functies waren onder meer Manager Finance bij Wilgenhaege Vermogensbeheer en Accountant / Audit Manager bij Jan Accountants & Belastingadviseurs. In 2020 is hij toegetreden tot de directie van SynVest als financieel directeur.

Fondsinformatie

SYNVEST

Beleggen

Meer informatie over de fondsen vindt u op synvest.nl.

SynVest Rente Fonds

Dit fonds belegt in Staats- en bedrijfsobligaties met een korte looptijd.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 694.300
Totaal certificaten	14.094
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191621
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

2017	-0,62
2018	-0,56
2019	-0,06
2020 (per 1-7)	-0,24

Kosten

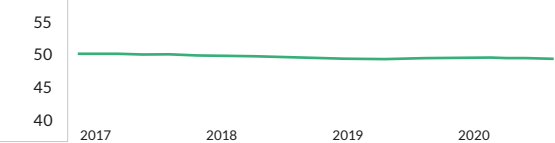
Doorlopende kosten	0,39%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Obligatie Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde Europese staats- en bedrijfsobligaties.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 7.375.927
Totaal certificaten	144.933
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821343
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

2016	1,34
2017	-0,42
2018	-0,61
2019	4,90
2020 (per 1-7)	-0,51

Kosten

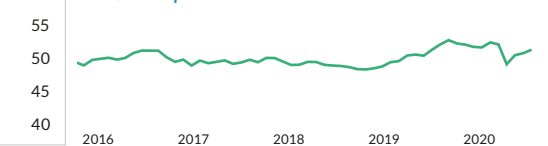
Doorlopende kosten	0,66%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest High Yield Obligatie Fonds

Dit fonds belegt in directe en indirecte obligaties.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 3.188.139
Totaal certificaten	74.015
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191639
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

2018	-5,86
2019	4,42
2020 (per 1-7)	-12,37

Kosten

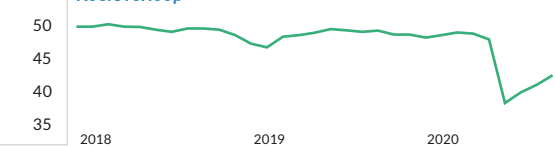
Doorlopende kosten	0,87%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Vastgoed Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde vastgoedbedrijven wereldwijd.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 5.807.409
Totaal certificaten	133.742
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821327
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

2017	-3,04
2018	-3,69
2019	16,89
2020 (per 1-7)	-19,55

Kosten

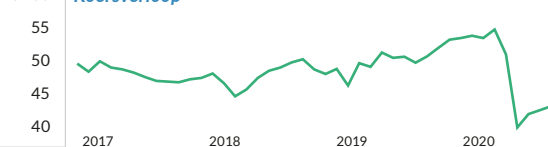
Doorlopende kosten	0,95%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in aandelen in Europa en Amerika.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 9.983.464
Totaal certificaten	157.143
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821301
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

2016	9,13
2017	6,53
2018	-5,30
2019	23,85
2020 (per 1-7)	-8,56

Kosten

Doorlopende kosten	0,66%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Value Beleggingsfonds

Dit fonds belegt volgens de value strategie wereldwijd.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 22.111.504
Totaal certificaten	264.980
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821319
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

2016	8,59
2017	9,22
2018	-0,90
2019	24,75
2020 (per 1-7)	8,15

Kosten

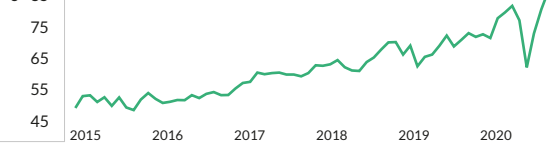
Doorlopende kosten	1,96%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Duurzaam Beleggen Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde aandelenfondsen die zijn geselecteerd volgens de Social Responsibility Index.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 1.840.251
Totaal certificaten	30.394
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821335
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

2018	-3,22
2019	19,69
2020 (per 1-7)	4,54

Kosten

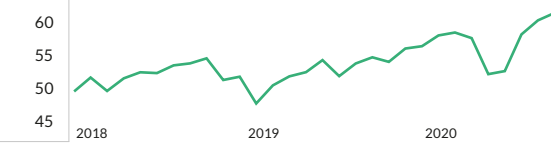
Doorlopende kosten	0,87%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest Emerging Markets Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde aandelenfondsen in opkomende markten.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 1.288.709
Totaal certificaten	26.647
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191654
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

2018	-5,28
2019	15,84
2020 (per 1-7)	-11,85

Kosten

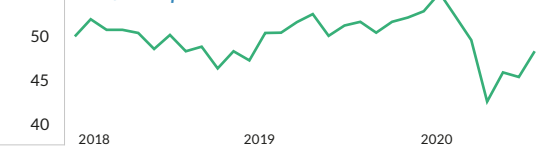
Doorlopende kosten	0,87%
--------------------	-------

Enmalig

Instapkosten	0,05%
Uitstapkosten	0,05%
Fundingfee	0,50%



Koersverloop



SynVest German RealEstate Fund

Belegt in woningen, kantoren en winkels in Duitsland.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 361.643.846
Totaal certificaten	40.853
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
ISIN	NL0011821350
Oprichting	1-11-2011

Rendementen (%)

2014	4,5
2015	8,3
2016	10,5
2017	8,7
2018	8,2
2019	7,4
Voorschotdividend 2020	4,0

Kosten

De kosten zijn verwerkt in het rendement. Zie prospectus voor uitleg.

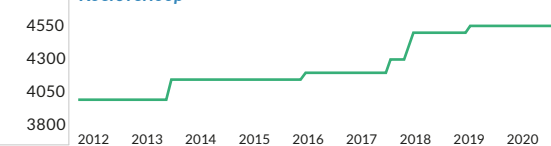
Enmalig

Instapkosten	Geen
Uitstapkosten (na 3 jaar)	2,5%



*Zoals omschreven in het Prospectus

Koersverloop



SynVest Dutch RealEstate Fund

Nieuw vastgoed beleggingsfonds, richt op vastgoed zoals supermarkten, gezondheidscentra en kantoorpanden.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 10.195.540
Totaal certificaten	212.308
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
ISIN	NL0014157851
Oprichting	1-1-2020

Rendementen (%)

Voorschotdividend 2020	6,0
------------------------	-----

Kosten

De kosten zijn verwerkt in het rendement. Zie prospectus voor uitleg.

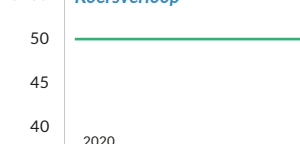
Enmalig

Instapkosten	Geen
Uitstapkosten (na 3 jaar)	2,5%



*Zoals omschreven in het Prospectus

Koersverloop



SynVest RealEstate Fund (Closed end fonds)

Dit fonds belegt in woningen en winkels in Nederland.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 71.048.633
Totaal certificaten	11.436
Verhandelbaarheid	Onderhands/NPEX
ISIN	NL0001673134
Oprichting	1-2-2005

Rendementen (%)

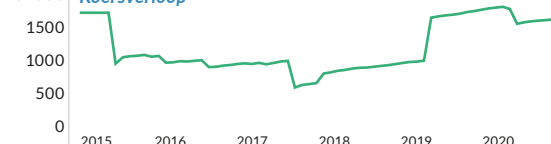
2014	-36,0
2015	-11,8
2016	-33,3
2017	-10,6
2018	15,3
2019	11,2
2020 (per 1-7)	-8,3

Kosten

Doorlopende kosten	14,60%
--------------------	--------

Er worden geen nieuwe certificaten meer uitgegeven of ingekocht door het fonds. Certificaten kunnen worden verhandeld via NPEX of onderhands.

Koersverloop





SYNVEST

Beleggen

SynFormatie

Het SynVest magazine
verschijnt 2 keer per jaar.

SynVest
Kuiperbergweg 50
1101 AG Amsterdam

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

SF-2020-1

SynVest Fund Management staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank. SynVest is als AIFMD beheerder geregistreerd in het register van de AFM.

Met beleggen kunnen goede rendementen worden behaald. Maar er zijn ook risico's aan verbonden. Hoe hoger het te verwachten rendement, hoe hoger vaak ook het risico. De belegger dient zich hier van bewust te zijn. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen, in het ergste geval kan de inleg teniet gaan. Het is van belang dat de belegger zich al dan niet met behulp van een financieel adviseur een goed en gefundeerd oordeel vormt. Laat u zich goed informeren en lees het prospectus en de Essentiële beleggersinformatie (Ebi) van het betreffende fonds.

Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd worden en/of openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.