

# SYNFORMATIE

Informatief magazine van SynVest

ZOMER 2021

SYNVEST

Beleggen

## In deze uitgave



Solide groei SynVest tijdens coronacrisis



SynVest tijdens corona

Is thuiswerken tijdelijk of toekomst?



Hoe komen aankopen tot stand?

Een kijkje in de keuken



# Een *turbulent* tweede half jaar

Martin van Gooswilligen  
Algemeen directeur



Guido Quispel  
Financieel directeur



## Ondanks de coronapandemie, thuiswerken, op afstand vergaderen en het gemis van collega's om ons heen, gaat het goed met SynVest.

De groei van het SynVest Dutch RealEstate Fund naar 19 objecten en ruim € 100 miljoen aan belegd vermogen in het eerste jaar stemt ons tevreden.

Het SynVest German RealEstate Fund heeft zich, ondanks de coronapandemie, ook staande gehouden. Het fonds groeide naar 100 objecten in 2020. Dit betekent dat er een brede spreiding is en we het risico op deze manier zoveel mogelijk beperken voor onze beleggers.

Het SynVest Value Beleggingsfonds heeft in 2020 het mooie resultaat behaald van 33,92%, het hoogste rendement sinds 2015. In deze SynFormatie neemt fondsbeheerder Georg Krijgh weer een interessant bedrijf onder de loep dat mogelijk portefeuillewaardig kan worden.

### Nieuws!

Voor het SynVest Dutch RealEstate Fund kochten we eind 2020, een kantoorpand in Amsterdam waarin we zelf huurder worden. Op dit moment zijn we volop bezig met alle voorbereidingen en verwachten we dit najaar te kunnen verhuizen. Wij gaan er van uit dat we tegen die tijd weer vaker gezamenlijk op kantoor te kunnen zijn. ■

**Veel leesplezier met deze SynFormatie!**

# Inhoudsopgave

02

Voorwoord

04

Solide groei SynVest  
tijdens coronacrisis

06

SynVest German RealEstate Fund:  
aanzienlijk gegroeid

08

SynVest tijdens corona  
Thuiswerken: tijdelijk of toekomst?



10

Hoe komen aankopen tot stand?  
Een kijkje in de keuken

12

Belegger aan het woord  
Ingrid (78) vertelt waarom ze belegt

13

Beleggen in het SynVest Value  
Beleggingsfonds  
Ruim 33% rendement in 2020

14

SynVest Value Beleggingsfonds  
Roblox in het vizier

15

SynVest RealEstate Fund:  
goed resultaat in 2020



16

Even voorstellen...  
Interview met Jaap Gillis

18

Fondsinformatie

# Solide groei SynVest tijdens coronacrisis

*SynVest groeit gestaag ondanks de al ruim een jaar durende coronacrisis.*

*Door de negatieve of minimale rente op spaargeld bij de bank word je als particulier gedwongen naar alternatieven te zoeken. Én daar profiteren de fondsen van SynVest van.*

2020

15  
OBJECTEN90  
MILJOEN

**Het SynVest Dutch RealEstate Fund,** dat in het eerste kwartaal van 2020 is gestart, heeft het afgelopen jaar 15 objecten aangekocht en is gegroeid naar een belegd vermogen van zo'n € 90 miljoen. Voor dit jaar wordt een flinke groei verwacht.

2020

100  
OBJECTEN395  
MILJOEN

**Het SynVest German RealEstate Fund** zal naar verwachting groeien van € 395 miljoen eind 2020 naar zo'n € 475 miljoen belegd vermogen en circa 120 objecten in het lopende jaar.



Martin van Gooswilligen

## *“Alle ontwikkelingen vragen een solide groeibeleid. Vandaar dat SynVest over de volle breedte het Asset Management versterkt.”*

**Volgens Martin van Gooswilligen zijn de ontwikkelingen positief.** “We zijn best trots op de ontwikkelingen bij SynVest, maar het is niet zo dat wij geen hinder ondervinden van de coronacrisis. Als we naar de iets lagere huurinkomsten in Duitsland kijken, bij gelijkblijvende kosten, heeft dat een direct effect op het voorschotdividend dat wij aan beleggers kunnen uitkeren. Met 4% blijft dat overigens nog steeds relatief aantrekkelijk vergeleken met een spaarrekening, of een obligatiebelegging. Natuurlijk is een hoger rendement aantrekkelijker, maar in de huidige omstandigheden zijn we niet ontevreden. Het nieuwe Nederlandse fonds, het SynVest Dutch RealEstate Fund, rekent met een percentage van ruim 8% als prognose over 7 jaar”.

### **Tweedeling bij huurders**

Hij vervolgt: “Als we naar de vastgoedfondsen kijken, zien we feitelijk een tweedeling bij de huurders. Zij die flink last van de crisis hebben en huurders die er geen last van hebben, of soms zelfs profijt. Gelukkig hebben we veel huurders in die laatste twee categorieën. Dat geldt voor het fonds in Duits vastgoed, evenals het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds, met veel solide huurders van woningen en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften. Daarbij komt

dat we met het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds gestart zijn op het moment dat de crisis uitbrak. Toen konden we een goede afweging maken in hoeverre een huurder te lijden zou kunnen hebben van de coronacrisis of niet. Vervolgens hebben we onze beleggingsbeslissing daarop afgestemd.

Anderzijds is het ook zo dat er huurders in de portefeuille zitten, hoewel een gering percentage, die wel de nadelen van de crisis ondervinden. Ik kijk dan naar de horecasector en winkels in de textiel- en kledingsector. Dit is helaas meer het geval in ons al langer bestaande Nederlandse vastgoedfonds, het SynVest RealEstate Fund. Overigens zetten wij ons begin 2020 ingezette beleid van het verkopen van minder toekomstbestendige objecten voort. Lokale beleggers zijn zeer geïnteresseerd in onze kleinere objecten. Dit is een gecombineerd effect van de lage rente en het feit dat lokale beleggers vaak eigenaar en gebruiker tegelijk zijn. Verkopen van ruim 20% boven de taxatiewaarde zijn geen uitzondering gebleken, waarmee onze hypothecaire leningen worden afgelost”.

### **Alert groeibeleid**

Alle ontwikkelingen vragen wel een solide groeibeleid. Vandaar dat SynVest over

de volle breedte het Asset Management versterkt. De steeds grotere onroerend goed portefeuilles hebben tot gevolg gehad dat David van der Wal als directeur verantwoordelijk is geworden voor het Duitse en de Nederlandse vastgoedfondsen. Per 1 april is Manon Nievergeld verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer in Nederland. Patrick Oudshoorn neemt de aankoop van objecten voor het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds voor zijn rekening, evenals de verkopen voor het oude Nederlandse vastgoedfonds.

### **SynVest Value Beleggingsfonds**

Van de overige beleggingsfondsen zijn de resultaten van het SynVest Value Beleggingsfonds opmerkelijk. Dit fonds belegt, naast waarde-aandelen, in toenemende mate in groeiaandelen. Dit zijn aandelen die profijt hebben van de (technische) mogelijkheden van de online en platformeconomie én daarnaast ook een steeds groter marktaandeel innemen, zoals in de sectoren healthcare, gaming en datacenters. Van Gooswilligen noemt dat exponentiële 'leverage'. “Dit werpt duidelijk zijn vruchten af met in 2020 een rendement van ruim 33%”, besluit hij. ■

*Het SynVest German RealEstate Fund is ook het afgelopen jaar weer aanzienlijk gegroeid. In totaal werden zeventien objecten verworven. Eind 2020 bedroeg het belegd vermogen € 395 miljoen en werd een rendement van 4,18% behaald.*

# SynVest German RealEstate Fund aanzienlijk gegroeid

“De verworven objecten zijn een goede mix van woningen, supermarkten en winkels. Voor het 100ste pand in Stendal is eind vorig jaar de koopovereenkomst gesloten”, aldus David van der Wal, directeur Vastgoedfondsen. De verwachting is dat het fonds dit jaar zal groeien naar circa 120 objecten met zo'n € 475 miljoen belegd vermogen.

## Afspraken met huurders

De gevolgen van de Covid-19 pandemie raken het fonds helaas ook. Met de huurders die in het tweede kwartaal 2020 hun winkels moesten sluiten, zijn afspraken gemaakt over tegemoetkoming van de (huur)lasten. In ruil daarvoor zijn de huurovereenkomsten verlengd. Van der Wal: “Dat geeft op korte termijn een dip in de huurontvangsten, maar helpt de winkels door de crisis en stelt de huurstroom voor langere termijn veilig. Het voordeel voor het fonds zit in de waardering van de panden, waardoor de koers stabiel blijft. Het heeft wel een negatief effect op het directe rendement, omdat de huurinkomsten lager zijn dan begroot”.

## Supermarkten willen uitbreiden

De supermarkten en drogisten behaalden goede omzetten. “Dat levert helaas geen extra huur op, maar bevestigt dat de supermarkten op een goede locatie zitten. We krijgen daardoor veel aanvragen om uit te breiden. Voor dit jaar en 2022 staan twaalf verbouwingen gepland. Dat zijn aanzienlijke

investeringen, maar betekent hogere huur, met langere looptijd, waardoor de continuïteit verder gewaarborgd wordt”, aldus Van der Wal.

## Vooruitzichten

In de tweede 'lockdown' die half december begon en doorliep tot medio mei 2021 zijn een deel van de winkels bijna vijf maanden dicht geweest. “We hebben hierdoor in het afgelopen jaar het voorschotdividend en de uitkering per certificaat aangepast. Nu zien we dat over 2020 het daadwerkelijke rendement 4,18% is geweest en kunnen we concluderen dat een verlaging een verstandig besluit is geweest”, besluit Van der Wal.



# Veelgestelde vragen

## **Hoe selecteert SynVest Duits vastgoed in coronatijd?**

SynVest belegt in een mix van vastgoed. Er wordt onder meer belegd in supermarkten en woningen verspreid over Duitsland. Het is voornamelijk vastgoed die in de eerste levensbehoefte voorziet; daar waar ook in mindere tijden gewoon gewinkeld wordt.

SynVest hanteert altijd strenge kwaliteitseisen voordat er vastgoed aangekocht wordt. U kunt hierbij denken aan de locatie, huurder (en huurovereenkomsten), trackrecord van huurders en de spreiding van het vastgoed.

## **Wat is nu precies voorschotdividend?**

Het directe rendement is goed te voorspellen (huurinkomsten minus de kosten). Hierdoor is het mogelijk om een voorschot op het verwachte resultaat uit te keren. Dit is het voorschotdividend. Dit bedrag wordt vastgesteld op basis van onder andere:

1. De verwachte huuropbrengsten
2. De verwachte onderhoudskosten
3. De beheerkosten

## **Hoe kan het voorschotdividend fluctueren?**

Omdat het voorschotdividend goed te voorspellen is, proberen we dit zo zorgvuldig mogelijk te doen en fluctuatie te beperken. Zijn er toch onverwachte kosten/tegenslagen of juist een groei, dan kunnen we het voorschotdividend omhoog of omlaag bijstellen.

## **Wat is het verschil tussen het rendement en het voorschotdividend?**

Het (totaal) rendement bestaat uit twee componenten:

1. **Direct rendement.** Dit zijn de huurinkomsten van de objecten minus de kosten.
2. **Indirect rendement.** De objecten in de portefeuille kunnen meer of minder waard worden (door externe taxaties). Ook dit draagt bij aan het totaal rendement van de belegging.

Het directe rendement is goed te voorspellen. Dit heet het voorschotdividend.

## **Wat voor een soort vastgoed zit er in de portefeuille?**

SynVest koopt voornamelijk supermarkten en woningen maar ook winkels en zorgvastgoed. Deze winkels (zoals een Rossmann of Action, slager en bakker) zitten vaak in een object, gezamenlijk met supermarkten, woningen (en zorgvastgoed). Het zijn vaak drukbezochte buurtwinkelcentra waar men de dagelijkse boodschappen doet.

## **Waarom wordt er niet belegd in grote steden?**

Om voor u als belegger een zo goed mogelijk rendement te kunnen realiseren, zitten wij niet in de grote steden. Het vastgoed in deze steden is erg duur en een redelijk rendement kan hierbij niet worden behaald. Wij richten ons vooral op de wat kleinere steden met betaalbaar vastgoed waar toch ook veel mensen wonen en een mooi resultaat behaald kan worden. ■





*SynVest tijdens corona*

# Thuiswerken: tijdelijk of toekomst?





Alweer ruim een jaar geleden werd thuiswerken de norm. Aanvankelijk leek dat best fijn: geen reistijd, geen files, je eigen goede koffie en opperste concentratie. Door de digitale vergadermogelijkheden kan alles gewoon doorgaan en spreek je elkaar niet meer bij de koffieautomaat, maar via je computerscherm. Best efficiënt zou je zeggen. Totdat de scholen dichtgingen en kinderen thuisonderwijs kregen. Zit je net lekker in je workflow, vraagt je dochtertje uit groep 7 of je haar kunt helpen met een opdracht. Tegelijkertijd vraagt je zontje van vier aandacht omdat hij zich verveelt en met vriendjes wil spelen. En je partner? Die heeft een cruciaal beroep en kan derhalve niet thuiswerken.

### Verademing

Elke dag opnieuw is het een uitdaging om thuiswerken te combineren met kinderen die ook uit hun normale doen zijn. Inmiddels hebben de meesten van ons hier wel een manier in gevonden. Maar wat aanvankelijk zo fijn leek, blijkt in de praktijk toch een stuk lastiger te zijn. Bovendien gaat er niks boven samenwerken op kantoor, elkaar in levenden lijve zien en spreken. Die behoefte hebben al onze collega's en daarom hebben we bij SynVest besloten om afwisselend op kantoor te werken, al is het maar 1 dag per week. En natuurlijk volgen we daarbij de richtlijnen van het RIVM.

### Goede balans

Onze ervaringen met thuiswerken staan niet op zichzelf. We horen overal om ons heen dat de meesten ernaar snakken om weer naar kantoor te gaan, in elk geval een aantal dagen per week. Thuiswerken is door de coronapandemie wel gangbaarder geworden, waardoor er in de toekomst waarschijnlijk een goede balans zal ontstaan tussen thuiswerken en op kantoor. Veel werkgevers staan inmiddels positiever tegenover thuiswerken en zien dat werknemers wel degelijk hun verantwoordelijkheid nemen.

*“Veel werkgevers staan inmiddels positiever tegenover thuiswerken en zien dat werknemers hun verantwoordelijkheid nemen.”*

Met het SynVest Dutch RealEstate Fund beleggen we ook in kantoorpanden. Geen omvangrijke panden, maar compacte kantoren met meerdere stabiele huurders. Belangrijk is wel dat alle huurders hun gehuurde verdieping kunnen bereiken zonder lift waardoor dit geen hinder vormt in deze tijd. Daarnaast zijn onze panden goed te bereiken met het openbaar vervoer en is er voldoende parkeergelegenheid. Wij zijn ervan overtuigd dat er behoefte blijft aan dit soort kantoorpanden. Onze eerste aankopen zijn gedaan in april 2020 waardoor wij rekening hebben kunnen houden met de gevolgen van corona.

### Positief

Ondanks het thuiswerken, zijn we erin geslaagd om alles organisatorisch goed te laten verlopen. Onze klanten kunnen ons gewoon telefonisch bereiken voor vragen of informatie. In de afgelopen periode zijn er een paar nieuwe collega's bijgekomen om met de groei in de pas te blijven lopen. ■

# Hoe komen aankopen tot stand?

## *Een kijkje in de keuken.*



Patrick Oudshoorn is in november 2020 toetreden tot het team van SynVest en houdt zich bezig met de aankoop van objecten voor het Nederlandse vastgoedfonds. Al ruim 20 jaar is hij actief als vastgoedadviseur en kent het klappen van de zweep. Wanneer is een pand geschikt voor de portefeuille, waar let hij op en hoe gaat het aankoopproces in z'n werk? Hij geeft u graag een kijkje in de keuken.

## Hoe ontwikkelt het fonds zich?

Patrick: "We zijn in januari 2020 gestart met het fonds en hebben in dat jaar vijftien objecten aangekocht met een totaal volume van ongeveer € 90 miljoen. Dit jaar hebben we de eerste acht transacties alweer afgerond met een totale waarde van ongeveer € 50 miljoen".

## Om wat voor soort panden gaat het?

"Voor de aankopen hebben we een beleggingsprofiel opgesteld waarin staat aan welke eisen een object moet voldoen. Het kan gaan om kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, winkelvastgoed en zorgvastgoed. Voor winkelvastgoed geldt dat het met name interessant voor ons is als het in de eerste levensbehoefte voorziet. Bijvoorbeeld supermarkten, slagers, bakkers of een visboer. Een recent aangekocht object is wijkwinkelcentrum De Nieuwe Hof in Amersfoort met een aantal sterke huurders (waaronder een Jumbo en Kruidvat) en 3 kantoren. Ook de GGD huurt daar ruimte, dus zorggerelateerd kantoorgebruik. In Dronten hebben we een grootschalige detailhandelsvestiging aangekocht met een Praxis Bouwmarkt, JYSK, Leen Bakker en een sportcentrum. De bereikbaarheid van dit soort locaties is goed en parkeren is optimaal."

## Zijn kantoren nog wel interessant?

"Voor de kantorenmarkt is het op dit moment heel belangrijk om te kijken naar het type kantoor en de huurder. Wij zijn specifiek op zoek naar kantoren met een goede bereikbaarheid en meerdere huurders die een vloeroppervlakte huren

van gemiddeld 300 tot 400 m2. Ook al werken veel mensen thuis, voor iedereen die wel op kantoor komt, zijn de meters nodig om afstand te bewaren. En vergeet vooral ook niet het aantal verdiepingen. Een belangrijk detail want panden met te veel verdiepingen kunnen hinder vormen wegens de te lange wachttijd voor de lift. In deze tijd is het belangrijk dat iedereen zonder belemmering zijn of haar werkplek kan bereiken".

## Hoe gaat een aankoopproces precies in z'n werk?

"Als we een pand aangeboden krijgen, doe ik altijd eerst een quick scan. Hoe is het verhuurd, waar ligt het, hoe ziet het eruit.... Lijkt het interessant, dan ga ik met de makelaar het object bekijken. Ik let dan op de technische staat, de verhuurbaarheid, de indeelbaarheid van vloeren. Ziet dat er allemaal goed uit, dan

gaan we over de prijs praten. Komen we tot overeenstemming, dan gaan we het 'due diligence' traject in. Dat betekent dat we het object in detail onder de loep gaan nemen: hoe is de eigendomsstructuur, hoe zitten de huurovereenkomsten in elkaar, zijn er waarborgsommen aanwezig, hoe is de technische staat, welk energielabel hoort erbij. We lichten zo'n pand dus helemaal door om er zeker van te zijn dat we iets goeds in bezit krijgen. Qua

financiering kunnen wij snel schakelen omdat wij hele goede contacten hebben met Duitse geldverstrekkers vanwege ons Duitse vastgoedfonds. Waar andere partijen een pand lastiger gefinancierd krijgen, lukt het ons wel."

## Zijn er vergelijkbare vastgoedfondsen in de markt?

"Die zijn er wel, maar dat zijn doorgaans gesloten fondsen. Dat betekent dat beleggers niet zomaar kunnen uitstappen omdat zo'n fonds een vaste looptijd heeft. Ons fonds is een open-end fonds, bij ons kunnen beleggers wel in- en uitstappen. Die vrijheid ervaren beleggers als heel positief. Vanwege het indirecte rendement - de waardeinstijging van het vastgoed - adviseren we wel om het fonds voor langere tijd aan te houden. Een waardeinstijging bereik je nu eenmaal niet op korte termijn."

*"Door de spreiding en verschillende soorten vastgoed kunnen we een optimale portefeuille samenstellen."*

## Tot slot...

"Wat al in het voorwoord te lezen valt, is dat we eind vorig jaar een kantoorpand hebben aangekocht in Amsterdam, waarin we zelf de huurder worden. Met onze verhuizing naar dat pand dragen we direct bij aan de groei van het SynVest Dutch RealEstate Fund. ■

*“Ik vind het leuk om mijn beleggingen zelf te beheren en in de gaten te houden.”*

**Ingrid van Eerenbeek**  
78 jaar

**PRIVE**

Getrouwd, 2 volwassen kinderen

**BEROEP**

Wetenschappelijk medewerker universiteit

**FONDS**

SynVest Dutch RealEstate Fund

**SINDS**

2020

**WELK CIJFER GEEF JE SYNVEST**

Een 9 omdat ik nooit een 10 geef

**Hoe lang belegt u al?**

Ingrid: “Rond m’n dertigste ben ik ermee begonnen vanuit een bepaalde ondernemerslust, ik vond het spannend en interessant. Aanvankelijk met kleine bedragen en dat ging eigenlijk wel goed. Wat later hebben mijn man en ik even een vermogensbeheerder gehad, maar dat beviel ons niet erg. Ik vind het leuk om mijn beleggingen zelf te beheren en in de gaten te houden: wil ik iets kopen, wil ik iets verkopen, hoe staat het erbij? Ik ben de belegger thuis, mijn man volgt mij”, zegt ze lachend.

**In welke fondsen belegt u bij SynVest?**

“Alleen in het SynVest Dutch RealEstate Fund. Ik had iets gelezen over het Duitse vastgoedfonds en toen zag ik ineens een aankondiging dat SynVest ook met een nieuwe Nederlands vastgoedfonds ging beginnen. Dat was voor mij de aanleiding om erin te stappen.”

**Wat zijn uw ervaringen tot nu toe?**

“Heel goed, want ik vind het knap dat SynVest tijdens de huidige situatie toch veel aankopen heeft kunnen doen en dat het kennelijk geen problemen heeft opgeleverd met de huuropbrengsten. Daarvoor wil ik SynVest graag een compliment geven, want dat vind ik echt wel bijzonder.

Ik had er rekening mee gehouden dat het dividend misschien wel tijdelijk minder zou zijn of niet kon worden uitgekeerd. Maar dat is helemaal niet gebeurd, dus ik ben ontzettend tevreden. Ze maken een betrouwbare en gedegen indruk op mij.”

**Waarom belegt u in vastgoed?**

“Ik zie vastgoed als een waardeverste belegging. Daarom hebben we ook een flink bedrag belegt in dit fonds. Daarnaast hebben we nog een paar andere fondsen, maar dat gaat om kleinere bedragen en de resultaten daarvan fluctueren ook veel meer. Ik beschouw die fondsen als ‘leuk voor erbij’. Als het goed loopt, verkoop ik er weer wat en dan zet ik het bedrag opzij voor een specifiek doel. We hebben wel altijd belegt met geld dat we echt konden missen. Het Nederlandse vastgoedfonds van SynVest is voor ons echt een langetermijnbelegging.”

**Hoe kijkt u aan tegen investeringen in kantoorpanden?**

“Ik ben ervan overtuigd dat ook kantoorpanden hun waarde blijven behouden. Misschien gaat er naar aanleiding van de pandemie iets veranderen aan de functie van bepaalde panden omdat er meer vanuit huis zal worden gewerkt, maar dan nog blijven die panden in een behoefte voorzien.” ■

# Ruim 33% rendement in 2020

## BELEGGEN IN HET SYNVEST VALUE BELEGGINGSFONDS

**Fondsbeheerder Georg Krijgh selecteert actief de beleggingen in het SynVest Value Beleggingsfonds, met maar één doel voor ogen: een beter gemiddeld rendement dan de markt. Door kennis en vakmanschap is hij in staat om de ondergewaardeerde parels op de internationale beurzen op te sporen. Hoe gaat zo'n proces in zijn werk?**

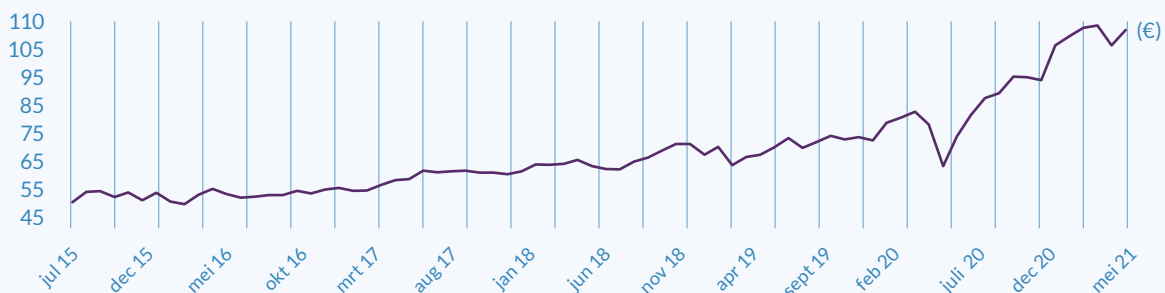
Georg Krijgh licht toe: "Voordat we tot aankoop overgaan analyseren we eerst zorgvuldig of deze bedrijven echte parels zijn. Want succesvol value beleggen staat of valt bij de herkenning van de werkelijke waarde van een bedrijf en de verklaring van de lage beursnotering. Daarnaast kijken we

naar de toekomstverwachting van de sector waarin dit bedrijf actief is en de positie van het bedrijf zelf daarin. Ook kijken we naar de mogelijkheid waarin een bedrijf stijgende inkooprijzen kan verwerken in de verkoopprijzen. Anders gezegd: blijft het bedrijf ook in de toekomst in staat winst te maken. Dit noemen we 'pricing power'. Komt een bedrijf op deze fronten door onze selectie en begrijpen wij de branche waarin dit bedrijf actief is, dan is de kans groot dat we aandelen kopen en deze opnemen in de portefeuille van het SynVest Value Beleggingsfonds. We kopen de aandelen in principe voor de lange termijn. Dat betekent dat beleggers rekening moeten houden met een beleggingshorizon van minimaal 3 tot 5 jaar. Maar dat geldt eigenlijk voor alle beleggingen."

### **Een mooi rendement van 33,92%**

"Sinds de start in 2015 heeft het fonds goede resultaten behaald. De rendementen in de grafiek zijn de rendementen na aftrek van alle kosten. 2018 was een turbulent beleggingsjaar met een flinke dip aan het eind. Ook het SynVest Value Beleggingsfonds heeft hieronder geleden, maar het heeft zich in 2019 zeer goed hersteld. Het positieve rendement van 33,92% in 2020 wordt gedreven door de sterke groei van bedrijven die profiteren van een snel digitaliserende wereld. De pandemie versnelt ontwikkelingen die al gaande waren; goede IT-infrastructuur en software zijn nog belangrijker geworden", aldus Georg Krijgh. ■

Koersverloop SynVest Value Beleggingsfonds



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



Synvest Value Beleggingsfonds

# ROBLOX IN HET VIZIER

Metaverse is een samenstelling van de woorden 'meta' en 'universe'.

Recente ontwikkelingen op het gebied van cloud computing, computerapparatuur en machine learning maken de verwezenlijking van de metaverse mogelijk: een virtueel universum in 3D. Het Amerikaanse bedrijf Roblox zet de toon.

## De virtuele wereld van Roblox

Roblox werd in 1989 opgericht door David Baszucki en Erik Kassel toen ze een natuurkundig lab programmeerden waarin studenten konden bestuderen hoe auto's zouden crashen. Tegenwoordig is Roblox een toonaangevend gameplatform. Het stelt miljarden jonge gebruikers in staat om elkaar te ontmoeten in een virtueel universum. Roblox bevindt zich op het kruispunt van gamen, communicatie met vrienden, entertainment en commercie. Het bedrijf biedt de tools om te creëren; Roblox Studio is het platform waarop ontwikkelaars 3D-ervaringen bouwen, publiceren en exploiteren.

## Ruim 20 miljoen ervaringen

Of een gebruiker nu gaat duiken, een huisdier adopteert, een superheld wordt of het oude Rome verkent, het kan allemaal op Roblox. Hier ontwikkelen ongeveer 8 miljoen

actieve ontwikkelaars meer dan 20 miljoen ervaringen. Elke dag bezoeken ruim 37 miljoen jonge mensen het platform gemiddeld twee uur. Roblox is een virtuele economie geworden, die overal en vanaf bijna elk apparaat toegankelijk is. Roblox heeft ook een digitale valuta: de Robux. Daarmee kunnen gebruikers bijvoorbeeld huisdieren en auto's kopen. Verdienste Robux kunnen worden herbelegd in de virtuele werelden of worden ingewisseld voor fiat-valuta. Ruim 1,2 miljoen makers verdienen in 2020 Robux, wat neerkomt op het equivalent van 320 miljoen USD.

## In potentie interessant

Onlangs is Roblox een beursgenoteerd bedrijf geworden. Of het geschikt is voor de portefeuille van het SynVest Value Beleggingsfonds, hangt samen met de volgende vragen:

- ▣ *Kan internationale expansie honderden miljoenen gebruikers aantrekken?*
- ▣ *Hoe kan de leeftijdscategorie van jonge gebruikers naar oudere gebruikers worden uitgebreid?*
- ▣ *Hoe kan de groei van use cases zoals samen concerten beleven, natuurkunde ervaren, samenwerken en geld verdienen aan de virtuele economie de waarde van het netwerk beïnvloeden?*

De groei in dagelijkse gebruikers, bezette uren, boekingen en het bereiken van meer operationele hefboomwerking, duiden op een lange baan van gezonde winstgevende groei die voor ons ligt. Het langverwachte omslagpunt in de acceptatie van VR-apparaten lijkt ook dichterbij te komen en kan de betrokkenheid nog verder stimuleren. Al met al is Roblox een bedrijf dat we op de voet zullen volgen. ■

## Verdere optimalisatie en verduurzaming portefeuille

# SynVest RealEstate Fund: *goed resultaat in 2020*

Het SynVest RealEstate Fund heeft een relatief goed 2020 achter de rug, ondanks de coronapandemie. Over het afgelopen jaar is een positief beleggingsresultaat behaald van € 688.423, vergeleken met een negatief saldo van € 417.114 over 2019.

### Verkoop objecten boven taxatiewaarde

Het resultaat in 2020 was mede te danken aan de verkoop van vijf objecten voor ruim € 5 miljoen, met een positief resultaat van bijna € 1,2 miljoen. Deze objecten zijn ruim boven taxatiewaarde verkocht.

Het gaat om de volgende locaties:

-  Hoevelaken
-  's-Heerenberg (Molenpoortstraat-Stadsplein)
-  Groningen
-  Den Haag (Badhuisstraat)
-  Bodegraven

Tegelijkertijd is de portefeuille, met nog 29 objecten, geanalyseerd op rendement en verkoopmogelijkheden. Ook worden de objecten in portefeuille verduurzaamd met betrekking tot onder meer het energielabel, waardoor de operationele kosten dalen. "Verschillende huurders vinden verduurzaming zelf ook belangrijk", aldus fondsmanager Patrick Oudshoorn.

Het positieve resultaat werd behaald ondanks een waardedaling van ruim € 1,7 miljoen als gevolg van externe taxatie eind 2020. Deze ongerealiseerde waardedaling betrof met name Winkelcentrum De Weiert in Emmen, maar ook enkele andere winkellocaties. "Met de gemeente Emmen en andere betrokkenen zijn we al langere tijd in gesprek voor het ombouwen van het winkelcentrum tot een meer maatschappelijke functie of appartementencomplex. Het winkelcentrum ligt midden in de stad. De gemeente heeft dus ook een belang om in beweging te komen", aldus Oudshoorn.

### Effecten Covid-19 nog onduidelijk

Als gevolg van de Covid-19 maatregelen heeft een aantal huurders een lagere omzet, voornamelijk in de horeca en winkels met niet primaire levensbehoeften. Voor hen is het soms lastig de volledige huur te betalen. "Om deze problemen te helpen oplossen, geven we deels of geheel uitstel van huur, veelal met als tegenprestatie verlenging van de huurovereenkomst. Ook wordt gekeken of het haalbaar is de niet betaalde huur later weer in te lopen. Oudshoorn: "Het is nu nog onduidelijk wat de uiteindelijke effecten zijn van de coronapandemie en het verwachte herstel". ■

## Even voorstellen...

### **Jaap Gillis,** voorzitter van de nieuwe Raad van Commissarissen

*Hij is geen nieuwkomer bij SynVest. De afgelopen drie jaar was Jaap Gillis al lid van de Raad van Advies, die nu is omgevormd tot de Raad van Commissarissen. Met veel ervaring gaat hij de voorzittershamer ter hand nemen. Een goed moment om nader kennis met hem te maken.*



#### **Waarom SynVest?**

“Direct na mijn baan als CEO bij Bouwfonds Investment Management, vroeg algemeen directeur Martin van Gooswilligen mij om zitting te nemen in de Raad van Advies. Ik kende en volgde SynVest al een tijdje, onder meer vanwege hun door-dachte visie op beleggen in vastgoed. Met het Duitse vastgoedfonds waren zij toen al een aantal jaren succesvol. Door mijn ervaring in Nederlands en internationaal vastgoed had ik de indruk dat ik expertise kon toevoegen als lid van de Raad van Advies. Nu het bedrijf gestaag groeit en er veel geld omgaat in de fondsen, heeft SynVest de aanbevelingen van de AFM gevolgd door een Raad van Commissarissen op te richten. Binnenkort verwachten we nog een commissaris te kunnen verwelkomen.”

#### **Wat neemt u specifiek mee naar SynVest?**

“Ik heb ervaring in alle sectoren binnen het vastgoed, zoals woningbouw, kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen. En die ervaring strekt zich uit tot Europa en daarbuiten. In mijn loopbaan was ik bij diverse grote ondernemingen verantwoordelijk voor het beleggen, ontwikkelen en financieren van (internationaal) vastgoed. Die ervaring komt bij SynVest goed van pas.”

#### **Blijven kantoorpanden interessant als investering?**

“Ik sluit niet uit dat de functie van kantoorpanden zal wijzigen na de coronapandemie. Het kantoor zal minder een werkplek worden waar



iedereen verplicht van 9.00 tot 17.00 uur aanwezig moet zijn, maar meer de functie krijgen van een ontmoetingsplek. Ik geloof zeker dat er behoefte blijft aan kantoorpanden. Dat zijn in mijn ogen panden met een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. En met meerdere huurders, bijvoorbeeld 1 vloer per huurder. Flexibiliteit zal wellicht een grotere rol gaan spelen. Ik zie wel voor me dat je als bedrijf in verschillende regio's een kantoorruimte huurt. Een soort werkspot of satellietkantoor, dichtbij plekken waar medewerkers wonen.

*“Ik heb er alle vertrouwen in dat we samen met het team en de directie een succesvolle weg blijven bewandelen.”*

Daar kunnen collega's dan inloggen, elkaar ontmoeten en samenwerken zonder dat ze allemaal naar hetzelfde kantoor moeten reizen. Wat ook steeds belangrijker wordt is dat kantoorpanden voldoen aan de hoogste normen van duurzaamheid en well-being van medewerkers. Het gaat dan om luchtcirculatie, ventilatie, verwarming, bouwmaterialen en CO2-neutrale energie.”

### **Wat moeten lezers nog meer over u weten?**

“Ik ben van mening dat we beter met de aarde om moeten gaan. Daar maak ik me op mijn terrein al jarenlang sterk voor. De vervuiling in de wereld is enorm, de ontbossing gaat maar door en de grondstoffen raken op. We moeten die tanker gaan draaien nu het nog kan. Al in 2005 heb ik mijn steentje proberen bij te dragen toen ik voorzitter was van de International Council of Shoppingcentres. In die tijd hebben we een green label ontwikkeld (Breeam), een duurzaamheidslabel voor gebouwen. Bij nieuwe gebouwen worden alle materialen genummerd en in een kadaster ingeschreven, het Madaster. Ga je het pand kopen of verkopen, dan weet je precies welke materialen er gebruikt zijn, ook als het gesloopt wordt (hergebruik). In 2016 ben ik geridderd door onze koning voor o.a. mijn bijdrage aan duurzaamheid. Ik wil daar niet mee te koop lopen, maar vind het natuurlijk wel eervol. En in 2007 ben ik door het blad Vastgoedmarkt verkozen tot vastgoedman van het jaar. In ons vak is dat wel een belangrijke onderscheiding, ook daar ben ik stiekem best trots op.”

“Als voorzitter van de nieuw ingestelde Raad van Commissarissen kijk ik ernaar uit om op SynVest toezicht te houden, onder meer op de financiële gezondheid en risicobeheersing van het bedrijf. Ik heb er alle vertrouwen in dat we samen met het team en de directie een succesvolle weg blijven bewandelen, uiteraard afhankelijk van de marktomstandigheden.” ■

## **Een greep uit de carrière van Jaap Gillis**

2019 - heden

SynVest Fund Management BV

Raad van Advies / Raad van Commissarissen

2019 - heden

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

Lid toelatingscommissie & Integriteit IVBN

2016 - heden

Schiphol Area Development Company (SADC)

Voorzitter Raad van Commissarissen

2012 - 2019

Bouwfonds Investment Management (IM)

CEO (aandeelhouder Rabobank)

2006 - 2012

Redevco B.V.

Lid Raad van Bestuur / COO.

Redevco is onderdeel van Cofra Holding met bedrijven in Europa, Azië, Noord- en Zuid-Amerika, actief in retail en vastgoed.

2006

Amstelland / Multi Development Corporation (AM N.V.)

Lid Raad van Bestuur / CEO Multi Vastgoed Beursnotering Midcap Index (AMX) / Euronext Amsterdam tot 2006.

2005 - heden

Lionsclub Laren / Blaricum

Lid / voorzitter

1995 - 2000

ING Real Estate International

CEO

### **Wat zijn uw hobby's?**

Golfen, fitness, fietsen, musea, concerten.

# FONDS INFORMATIE

**SYNVEST**  
Beleggen

Meer informatie op [synvest.nl](http://synvest.nl)

## SYNVEST RENTE FONDS

Belegt in Staats- en bedrijfsobligaties met een korte looptijd

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 1.129.794
Totaal certificaten	23.018
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191621
Oprichting	1-1-2017

### Rendementen (%)

2017	-0,62
2018	-0,56
2019	-0,06
2020	-0,38
2021 (per 1-5)	-0,22

### Kosten

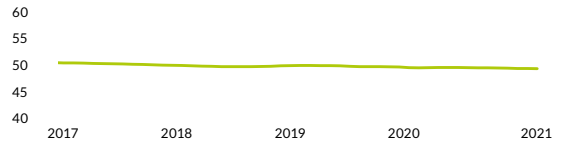
Doorlopende kosten	0,39%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST OBLIGATIE INDEX FONDS

Belegt in beursgenoteerde Europese staats- en bedrijfsobligaties

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 10.251.916
Totaal certificaten	200.106
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821343
Oprichting	1-1-2015

### Rendementen (%)

2017	-0,42
2018	-0,61
2019	4,90
2020	1,94
2021 (per 1-5)	-1,75

### Kosten

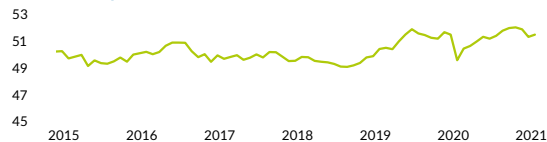
Doorlopende kosten	0,66%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST HIGH YIELD OBLIGATIE FONDS

Belegt in directe en indirecte obligaties

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 4.759.682
Totaal certificaten	200.106
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191639
Oprichting	1-1-2018

### Rendementen (%)

2018	-5,86
2019	4,42
2020	-10,38
2021 (per 1-5)	3,34

### Kosten

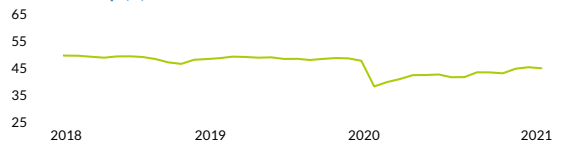
Doorlopende kosten	0,95%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST VASTGOED AANDELEN INDEX FONDS

Belegt in beursgenoteerde vastgoedbedrijven wereldwijd

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 7.883.332
Totaal certificaten	157.428
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821327
Oprichting	1-1-2017

### Rendementen (%)

2017	-3,04
2018	-3,69
2019	16,89
2020	-12,84
2021 (per 1-5)	6,46

### Kosten

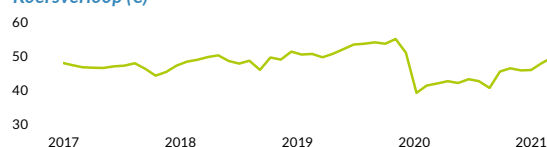
Doorlopende kosten	0,95%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST AANDELEN INDEX FONDS

Belegt in aandelen in Europa en Amerika

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 3.239.402
Totaal certificaten	169.706
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821301
Oprichting	1-1-2015

### Rendementen (%)

2017	6,53
2018	-5,30
2019	23,85
2020	-1,71
2021 (per 1-5)	10,39

### Kosten

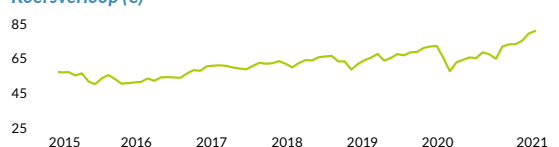
Doorlopende kosten	0,66%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST VALUE BELEGGINGSFONDS

Belegt volgens de value strategie wereldwijd

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 39.812.702
Totaal certificaten	377.973
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821319
Oprichting	1-1-2015

### Rendementen (%)

2017	9,22
2018	-0,90
2019	24,75
2020	33,92
2021 (per 1-5)	1,94%

### Kosten

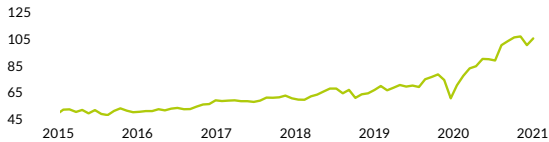
Doorlopende kosten	1,96%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST DUURZAAM BELEGGEN INDEX FONDS

Belegt in beursgenoteerde aandelenfondsen die zijn geselecteerd volgens de Social Responsibility Index

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 4.529.992
Totaal certificaten	62.527
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0011821335
Oprichting	1-1-2018

### Rendementen (%)

2018	-3,22
2019	19,69
2020	15,49
2021 (per 1-5)	8,31

### Kosten

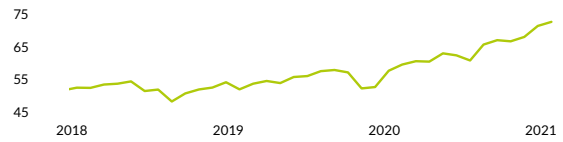
Doorlopende kosten	0,95%
--------------------	-------

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST EMERGING MARKETS AANDELEN INDEX FONDS

Belegt in beursgenoteerde aandelenfondsen in opkomende markten

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 2.280.073
Totaal certificaten	38.267
Verhandelbaarheid	Maandelijks
ISIN	NL0012191654
Oprichting	1-1-2018

### Rendementen (%)

2018	-5,28
2019	15,84
2020	3,43
2021 (per 1-5)	5,01

### Kosten

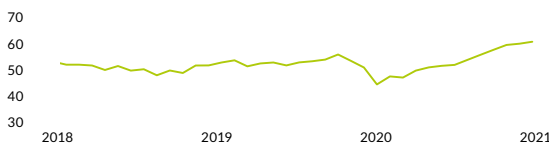
Doorlopende kosten	0,95%
--------------------	-------

### 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	€ 412.374.741
Totaal certificaten	42.068
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
ISIN	NL0011821350
Oprichting	1-11-2011

### Rendementen (%)

2016	10,5
2017	8,7
2018	8,2
2019	7,4
2020 (concept)	4,18

\* Zoals omschreven in het Prospectus

### Kosten

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

### Voorschotdividend

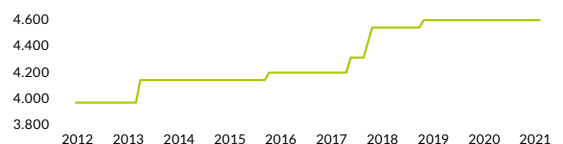
2021	4
------	---

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND

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

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 124.086.995
Totaal certificaten	1.337.596
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
ISIN	NL0014157851
Oprichting	1-1-2020

### Rendementen (%)

2020 (concept)	16,2
----------------	------

### Voorschotdividend

2021	6,0
------	-----

\* Zoals omschreven in het Prospectus

### Kosten

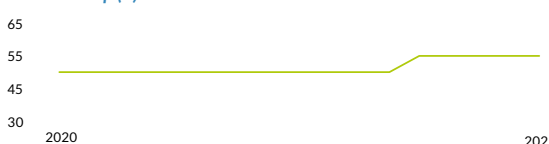
De kosten zijn verwerkt in het rendement. Zie prospectus voor uitleg.

### Enmalig

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



### Koersverloop (€)



## SYNVEST REALESTATE FUND (CLOSED END FONDS)

Belegt in woningen en winkels in Nederland

### Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 67.050.832
Totaal certificaten	11.405
Verhandelbaarheid	Onderhands/NPEX
ISIN	NL0001673134
Oprichting	1-2-2005

### Rendementen (%)

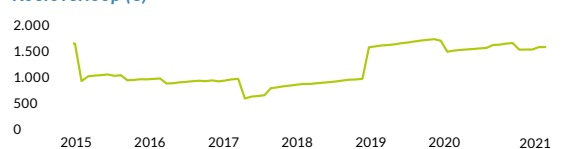
2017	-10,6
2018	15,3
2019	11,2
2020 (concept)	8,3
2021 (per 1-5)	3,3

### 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

SynVest  
Kuiperbergweg 50  
1101 AG Amsterdam

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

## SYNFORMATIE

*Het SynVest magazine  
verschijnt 2 keer per jaar.*

SF-2021-1

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.*