

SYNFORMATIE

Informatief magazine van SynVest

Voorjaar/zomer 2019

SYNVEST

Asset
Management

In deze uitgave:

- ✓ **SynVest German RealEstate Fund draait op volle toeren**
- ✓ **Kunt u straks leven zoals u dat graag zou willen?**
- ✓ **Value beleggen: Spotify uitgelicht**

Een sterker en *breder fundament*



De bloemen, planten en bomen bloeien en groeien.

Bij groei denken wij metaforisch aan hardhout.

Waarom wij de link leggen tussen groei en hardhout wordt u later duidelijk.

De afgelopen jaren heeft SynVest hard gewerkt het fundament verder te verbreden en te versterken.

Met succes. Steeds meer mensen beleggen in onze producten en bestaande klanten breiden hun belegging uit. Onze organisatie groeit en we zijn continu bezig met nieuwe mogelijkheden.

Wij vinden het contact met u als belegger belangrijk en willen dit graag verder versterken. Om die reden wijzigen wij onze jaarlijkse participantendag naar een beleggersdag. De beleggersdag vindt aan het einde van dit jaar plaats en wordt duidelijk anders,

met externe sprekers en op een nieuwe locatie.

U ontvangt hier later in het jaar meer informatie en een uitnodiging voor.

Wij hopen u ook te zien tijdens de BeleggersFair 2019, die dit jaar op vrijdag 27 september plaatsvindt.

SynVest verwacht uw vertrouwen ook in de toekomst waar te blijven maken. Daar zit de vergelijking met hardhout. Zachthout groeit snel, maar gaat minder lang mee. Hardhout groeit langzamer, maar gaat veel langer mee. Wij zijn als hardhout!

Wij wensen u veel leesplezier.

Martin van Gooswilligen
directeur

Frits Panhuyzen
directeur



Inhoudsopgave

02

Voorwoord

04

Gezonde groei zet
door in 2019

06

Kort nieuws

08

Kunt u straks leven zoals
u dat graag zou willen?

10

SynVest Value Beleggingsfonds:
Spotify verwacht exponentiële groei

11

Prof. dr. Jaap Koelewijn
"Pensioen moet je zelf doen;
oude stelsel niet vol te houden"

12

SynVest German RealEstate Fund
draait op volle toeren
2019 veelbelovend

14

Twee beleggers aan het woord

16

SynVest RealEstate Fund
Resultaat fors omhoog
door herwaardering

17


Alternatieve beleggingen
Investeren in kunst; veel kijken
en dan pas kopen

18

Fondsinformatie



Gezonde groei zet door in 2019



SynVest verwacht ook in 2019 de gezonde groei met bestaande fondsen en producten door te zetten. “De positieve en nieuwe ontwikkelingen zijn leuk, motiverend en tegelijkertijd uitdagend voor ons. Voor onze klanten is het belangrijk dat SynVest geen groeistuipe heeft. We willen niet te hard groeien, wel gestaag en zijn steeds professioneler. Hierdoor zijn we ook voorbereid op eventuele mindere economische tijden”, aldus Martin van Gooswilligen.



Martin van Gooswilligen

“ Duitse vastgoedmarkt biedt goed perspectief voor de toekomst.”

Verdere professionalisering in Duitsland

Het Duitse vastgoedfonds blijft een aanzienlijke groei realiseren, mede door de goede economische gang van zaken in Duitsland en de lage rente. Tegen de zomer van dit jaar verwacht SynVest een omvang van circa € 300 miljoen belegd vermogen te bereiken (eind 2018: € 240 miljoen). Van Gooswilligen: “Door deze groei is het van belang verdere verbeteringen in de administratieve organisatie door te voeren. Ook is per 1 mei 2019 een eigen technisch manager aangetrokken, die verantwoordelijk is voor het onderhoud, verbouwingen en verbeteringen van onze beleggingspanden. Omdat we groter worden krijgen we andersoortig en meer aanbod van objecten. We kopen momenteel bijvoorbeeld relatief iets meer in de zorgsector aan. Deze markt wordt volwassener en biedt een goed toekomstperspectief”.

“ Een financieel goed verzorgde oude dag is vaak een ver van hun bed show.”

Nieuwe medewerkers pensioen- en lijfrente producten

De pensioen- en lijfrente producten maken bij SynVest ook een gestage groei door. Mede om deze reden is het team uitgebreid. Van Gooswilligen: “Het is een sterk groeiende markt waarvoor een zekere schaalgrootte nodig is. Pensioen en een financieel goed verzorgde oude dag is in wezen voor iedereen belangrijk, maar vaak

wel een ver van hun bed show. Het is door de complexiteit, wir war aan regels en uitzonderingen hierop, voor veel mensen moeilijk te begrijpen materie. Wij hebben daarom inmiddels een aantal buitendienstmedewerkers in dienst die uitleg geven bij de mensen thuis. Ze laten zien wat de mogelijkheden zijn om (fiscaal vriendelijk) een flexibele spaarpot voor de oude dag op te bouwen of om bestaande polissen wellicht over te sluiten”.

Online dienstverlening

De online dienstverlening van SynVest krijgt ook volop aandacht. “Hoewel klanten in het algemeen tevreden zijn met onze online dienstverlening is er altijd verbetering mogelijk. Binnenkort is doelbeleggen, lifecycle beleggen en beleggen op basis van je risicoprofiel geheel online mogelijk via synvest.nl”, stelt Martin van Gooswilligen.

Kort nieuws

SynVest wint opnieuw Cashcow award

Tijdens de BeleggersFair 2018 zijn de Cashcow Awards uitgereikt. SynVest heeft voor de 2e keer de 'Beste aanbieder van beleggingsproducten in vastgoed' award gewonnen. De Cashcow Awards werden dit jaar voor de derde keer uitgereikt en is een initiatief van Cash magazine, Cashcow.nl en beleggersclub Bull Up.



Mede door uw stem hebben wij deze prijs in de wacht gesleept en konden wij de andere genomineerden achter ons laten. In totaal brachten ruim 1.800 beleggers hun stem uit.

SynVest bij *Bull Day*



Naast dat we jaarlijks aanwezig zijn op de BeleggersFair was SynVest in maart ook aanwezig bij Bull Day. Een beleggers evenement dat dit jaar voor het eerst werd gehouden in 's-Hertogenbosch. De bezoekers konden terecht bij diverse talkshows, masterclasses, gouden tips, snelcursussen en stands.

Namens SynVest waren onder andere Frits Panhuizen en Martin van Gooswilligen, de directeuren van SynVest aanwezig. Zij hebben veel bestaande en toekomstige klanten van SynVest gesproken en informatie gegeven over onze producten. Martin gaf tevens een masterclass over beleggen in Duits vastgoed.





SynVest ook dit jaar weer op de BeleggersFair

Ook dit jaar is SynVest weer aanwezig op de BeleggersFair, die dit jaar al op vrijdag 27 september in de Beurs van Berlage in Amsterdam plaatsvindt. Ook dit jaar zijn er naast de vele stands ook weer snelcursussen, masterclasses en optredens van diverse sprekers.

Wij hopen u daar te mogen verwelkomen op onze stand. Wilt u aanwezig zijn op de BeleggersFair in Amsterdam? Houdt dan uw mailbox in de gaten.





Kunt u straks leven zoals u dat graag zou

Heeft u een pensioentekort? Wilt u na uw pensionering meer inkomen hebben om vaker op vakantie te kunnen? Droomt u al jaren van een camper, vakantiehuisje of boot? Wilt u eerder stoppen met werken? Wat uw wensen ook zijn, als u niets doet blijven het dromen.

“Zelf vermogen opbouwen daar ontkomt bijna niemand meer aan.”

Niets doen is geen optie

Helaas is het niet meer vanzelfsprekend dat u voldoende inkomen heeft als u met pensioen gaat. Ook gaat de pensioenleeftijd steeds verder omhoog waardoor u steeds later van uw pensioen kunt genieten. U ontkomt er bijna niet meer aan om zelf vermogen op te bouwen, vooral als u eerder dan uw pensioengerechtigde leeftijd al wilt gaan genieten of als u grote wensen heeft voor na uw pensionering.

Maak van uw dromen een haalbaar doel: een stappenplan

Stap 1: Bepaal welke wensen u heeft en welk bedrag u nodig heeft om dit te realiseren.

Vragen die u hierbij kunt stellen zijn:

- ➔ Wat zijn uw wensen en welk bedrag heeft u hiervoor nodig?
- ➔ Wanneer wilt u dit bedrag beschikbaar hebben?
- ➔ Wilt u dit bedrag eenmalig ontvangen of liever maandelijks een extra bedrag voor een bepaalde tijd?

Stap 2: Krijg inzicht in uw huidige financiële situatie.

Sluiten uw wensen en financiële middelen op elkaar aan of is er een tekort? Een persoonlijk overzicht, te vinden op

‘mijnpensioenoverzicht’, kan hierbij handig zijn. Ook de pensioenschijf-van-vijf van het Nibud geeft inzicht.

Stap 3: Maak een plan: sparen via de bank of beleggen

De kans is groot dat er een verschil bestaat tussen uw wensen en uw financiële middelen. Gelukkig zijn er genoeg manieren om een mooi bedrag op te bouwen. U kunt bijvoorbeeld sparen of beleggen of een combinatie. Gezien de historisch lage rente is sparen via een bank voor veel mensen niet meer aantrekkelijk. Beleggen is dan een goed alternatief. Hier kunt u een hoger rendement mee behalen en dus ook uw wensen vervullen, maar er zijn ook risico's aan verbonden. Houd hier bij het maken van een plan rekening mee door te kiezen voor een juiste risicoprofiel en/of een goede mix tussen sparen en beleggen.

willen?

SynVest helpt uw wensen te realiseren

Wij kunnen u op twee manieren helpen:

1. Wilt u eerder stoppen met werken? Of wilt u op een bepaalde datum over een specifiek bedrag beschikken? Dan kunt u bij SynVest beleggen voor een doel. Ook wel doelbeleggen genoemd.
2. Wilt u meer inkomen na uw pensionering? Dan kunt u beter kiezen voor het SynVest Pensioen. Het grote voordeel van deze optie is dat de belastingdienst u helpt een bedrag op te bouwen. Het nadeel is dat daar wel regels aan verbonden zijn.

Maak zelf de berekening

Op onze website vertellen we meer over de verschillende mogelijkheden. Ook hebben we een handige rekentool waarmee u een berekening kunt maken. Hieronder geven wij 2 voorbeelden:

Voorbeeld 1

U wilt op uw 60e een bedrag van €50.000,- tot uw beschikking hebben.

- **Keuze:** Zelf beleggen bij SynVest
- **Situatie:** U bent 45 jaar en u heeft €10.000 euro op een spaarrekening staan. Omdat de einddatum nog best ver in de toekomst ligt, kiest u voor een offensief risicoprofiel.
- **Oplossing:** U legt eenmalig €10.000 in en vervolgens iedere maand €83,-
- **Uitgangspunten:** Het historisch rendementspercentage is 6.42% op basis van een offensief risicoprofiel.

Voorbeeld 2

U wilt vanaf uw AOW leeftijd iedere maand €200,- extra ontvangen.

- **Keuze:** SynVest Pensioen
- **Situatie:** U bent 47 jaar. Na uw pensionering wilt u 15 jaar lang maandelijks €200,- ontvangen. U begint met een offensief risicoprofiel maar wil naar mate de einddatum in zicht komt voorzichtiger beleggen.
- **Oplossing:** Elke maand €78,- inleggen.
- **Uitgangspunten:** Dit is een verwachting op basis van het historische rendement. Er is gekozen voor een offensief risicoprofiel met 'lifecycle'. Hierbij wordt het risico afgebouwd naarmate de einddatum in zicht komt. In dit voorbeeld wordt gerekend met bruto bedragen.

Wilt u meer informatie?

Op onze website kunt u meer informatie vinden over dit onderwerp. Hier kunt u ook het gratis boek 'De noodzaak van extra vermogen opbouwen' of de brochure 'Pensioen opbouwen' aanvragen. Natuurlijk kunt u dit ook telefonisch doen.

Liever een persoonlijke of telefonische afspraak?

Wilt u inzicht krijgen in uw persoonlijke financiële situatie met hulp van een van onze experts? Maak dan een afspraak. Zij kunnen verschillende berekeningen maken om inzicht te geven in uw mogelijkheden.



Contact

Telefoonnummer 020-23 51 490 of
per e-mail: pensioen@synvest.nl.



Georg Krijgh
SynVest Value Beleggingsfonds



Spotify verwacht exponentiële groei

Spotify introduceerde het streaming model. Tot op dat moment zag de muziekindustrie een duidelijk neergaande trend. Inmiddels is Spotify, dat bijna 60% van zijn omzet aan royalties afdraagt, de belangrijkste klant van de grootste platenmaatschappijen. Spotify ziet enorme groeimogelijkheden. De missie is om binnen enkele jaren een miljard gebruikers te hebben en databeheerder te zijn voor een miljoen artiesten.

Musici starten op Spotify

Justin Bieber werd tien jaar geleden ontdekt op YouTube. Tegenwoordig beginnen veel musici hun carrière op Spotify, gezien de mogelijkheden van dit platform als tweezijdige marktplaats. Spotify is populair onder gebruikers vanwege de gebruiksvriendelijkheid en de persoonlijke tips gedreven door 'machine learning'. Deze directe relatie met de klant maakt het mogelijk om zowel inzicht te krijgen over het gedrag van de gebruikers als waarde te leveren aan artiesten. 'Spotify for Artists' wordt gebruikt door ongeveer 250.000 musici. Ze kunnen zien waar hun fans wonen, welke nummers ze luisteren en waar ze het beste concerten kunnen organiseren.

Spotify heeft momenteel zo'n 100 miljoen betalende klanten en circa 117 miljoen 'klanten' die de gratis versie van Spotify gebruiken en reclame horen. Deze laatste groep genereert 60% van de groei in nieuwe, betalende klanten. Ongeveer 85% van de omzet komt momenteel uit Amerika en Europa. In november 2018 startte Spotify in dertien nieuwe markten in het Midden-Oosten en Noord-Afrika, een regio met een jonge en muzikale bevolking. Onlangs begon het bedrijf ook in India.

Schaalgrootte geeft voordelen

De groei is sterk, ondanks de concurrentie van Apple en Amazon.com,

die ook geld willen verdienen aan de groeiende muziekindustrie.

De omzet van Spotify steeg in 2018 naar € 5 miljard, van € 746 miljoen in 2013. Schaalgrootte geeft veel voordelen, zoals hogere marges en betere inzichten uit data. Om de samenwerking te optimaliseren bezit Spotify ook 10% van Tencent Music en omgekeerd.

Muziek is een markt die zo groot kan zijn als video. Wij denken dat Spotify een relevante speler zal blijven in deze grote en groeiende markt en hebben er vertrouwen in dat het management het merk nog sterker zal maken.



Georg Krijgh leidt zeer succesvol het SynVest Value Beleggingsfonds. Krijgh belegt al ruim dertien jaar 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.

Prof. dr. Jaap Koelewijn, lid Raad van Advies

“Pensioen moet je zelf doen; oude stelsel niet vol te houden.”

Ons traditionele, collectieve pensioenstelsel met zijn riante regelingen is niet vol te houden. “Door de demografische ontwikkelingen, de lage rente en het grote aantal ZZP’ers is dit steeds duidelijker. Hierdoor is individuele vermogensvorming belangrijker dan ooit, terwijl het maken van rendement steeds moeilijker wordt”, aldus prof. dr. Jaap Koelewijn.

SynVest denkt vanuit de klant

Koelewijn is sinds september vorig jaar lid van de Raad van Advies van SynVest. Hij doceert aan Nyenrode en heeft met Financieel Denkwerk ook een eigen adviesbureau. “SynVest denkt duidelijk vanuit het belang van de klant. Ze zijn een kleine, gespecialiseerde aanbieder en hebben goed begrepen dat het gedeeltelijk opbouwen van een eigen pensioen steeds belangrijker wordt. Maatwerk hoort daar ook bij. Het is een professionele partij en hun informatievoorziening is goed. Daar wil ik bij betrokken zijn”, aldus Koelewijn. Volgens hem gaat het erom dat je met individuele pensioenopbouw ‘assets’ in portefeuille krijgt die een goed rendement opleveren tegen een aanvaardbaar risico. Vastgoed voldoet aan die eis. Bovendien levert het meestal direct ‘cash’ voor de belegger op. “Maar je moet nooit je hele vermogen in vastgoed beleggen. Spreiding is van essentieel belang. Dus beleg ook in andere ‘assets’. We onderzoeken voortdurend welke nieuwe en toekomstbestendige producten ook relevant zijn voor de klant. SynVest is daar al een eind mee op weg”, zegt Koelewijn.

Rente blijft voorlopig laag

Nieuwe producten van SynVest zijn ook afhankelijk van een visie op de

renteontwikkelingen, de aandelenmarkten en de vastgoedsector. Koelewijn verwacht dat de lange rente voorlopig nog wel laag zal blijven. “Er is nauwelijks inflatie. De productiefactor arbeid heeft geen onderhandelingskracht, waardoor de lonen maar nauwelijks stijgen. De vraag naar kapitaal is beperkt en er is sprake van een lage economische groei. Het wordt dus geen feest met de rente, omdat deze hierdoor laag blijft. Om rendement te maken legt de lage rente en het dividend op aandelen een bodem onder de aandelenmarkt, hoewel deze gevoelig blijven voor de economie. Als die afzwakt en te maken krijgt met een groeivertraging, zou er zomaar 20% lucht uit aandelen kunnen lopen. Als je daar niet tegen kunt als belegger, moet je niet in aandelen stappen. Iedere belegger moet zichzelf de vraag stellen: hoeveel risico kan ik aan? Overigens vind ik de passief beheerde fondsen die SynVest aanbiedt een goede verbreding van het aanbod”.





Raymond Beaujean

SynVest German RealEstate Fund

Goede resultaten in 2018; 2019 veelbelovend

SynVest German RealEstate Fund draait op volle toeren

Het SynVest German RealEstate Fund heeft een goed jaar achter de rug. Ook 2019 ziet er veelbelovend uit. “We zijn het afgelopen jaar behoorlijk gegroeid en hebben mooie objecten aangekocht. Met de lokale assetmanager in Duitsland kan de focus voor ons meer op acquisitie liggen. In 2019 komen er naar verwachting veel objecten bij”, aldus Raymond Beaujean, directeur van het fonds.

Portefeuille biedt kansen

In 2018 zijn er tien objecten aangekocht. Hiermee is het belegd vermogen van het fonds eind 2018 gestegen naar € 243 miljoen (eind 2017: € 207 miljoen). De opbrengsten uit verhuur zijn gestegen naar € 16,3 miljoen, vergeleken met € 12,5 miljoen over 2017. De exploitatiekosten zijn ook omhoog gegaan naar € 4,3 miljoen (2017: € 2,7 miljoen), als gevolg van hogere onderhoudskosten en investeringen in de objecten. Beaujean: “In een aantal gevallen hebben wij de objecten tegen een gunstige prijs kunnen kopen, maar was al voorzien dat er na aanschaf geïnvesteerd moest worden. Hiermee worden de objecten letterlijk opgewaardeerd. De bezettingsgraad biedt ook kansen. De leegstand was voor het grootste gedeelte al aanwezig bij de aankoop van de objecten. In Duitsland is het gebruikelijk dat alleen wordt betaald voor de werkelijke huur. Het invullen van de leegstand levert dan direct waardegroei op.”

Flinke herwaardering in 2018

De taxaties aan het einde van het jaar hebben geleid tot een waardestijging van de portefeuille van € 6,9 miljoen. In de jaarrekening is een ‘beperkte’ herwaardering van € 1,2 miljoen opgevoerd, omdat de aankoopkosten van de objecten (€ 5,7 miljoen) onder de nieuwe regelgeving direct ten laste van het resultaat komen. Met € 4,4 miljoen valt dit nettoresultaat hierdoor lager uit dan in 2017 (€ 6,2 miljoen). Per saldo is in 2018 een beleggingsrendement van 8,16% behaald, waardoor de intrinsieke waarde per certificaat is gestegen naar € 4.391 (2017: € 4.182).

Optimisme over ontwikkelingen Duitsland

Beaujean is optimistisch over de verdere ontwikkelingen. Dit heeft te maken met externe en organisatorische factoren. “De Duitse economie en vastgoedmarkt

zijn nog steeds goed. De Duitsers hebben veel vertrouwen en de rente blijft voorlopig laag. Door de vergrijzing is er een tekort aan werkenden en de baan zekerheid is hoog. Een groot verschil met tien jaar geleden. Supermarkten en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften, eventueel gecombineerd met woningen zijn redelijk risicovrije beleggingen. Met name in het centrum van middelgrote steden zonder bevolkingsterugloop. In het afgelopen jaar hebben wij ook de eerste zorginstelling gekocht. Dit jaar volgen er nog twee grotere projecten. Een marktsegment met veel perspectief”, aldus Beaujean.

Interne organisatie verder geprofessionaliseerd

Beaujean is blij met de lokale assetmanager in Duitsland, de integratie van het asset en property management, de financiële administratie en de nieuwe technisch manager, die per 1 mei 2019

is begonnen. De technisch manager houdt zich bezig met het onderhoud en projecten en verbouwingen.

“Hierdoor kunnen wij ons meer richten op de acquisitie. Dit zal vermoedelijk resulteren in de aankoop van zo'n 10 tot 15 projecten in 2019”.

Onze doelstelling is om een zo hoog mogelijk rendement uit exploitatie te behalen en op de lange termijn een

extra rendement uit de waardegroei van het vastgoed. Wij voeren een actief beleid op verlenging van bestaande huurovereenkomsten, zodat er een constante huurstroom gewaarborgd blijft.

De portefeuille is per 31 december 2018 verdeeld over 58 locaties en 853 huurders. De parkeerplaatsen zijn niet meegerekend. De geografische verdeling ziet u in bijgaande illustratie.

Vooruitzichten

Met de aankoop van nieuwe objecten zet de groei van het fonds zich in 2019 voort. De portefeuille is gefinancierd met rentes die voor langere periodes zijn vastgesteld. Hierdoor is het renterisico beperkt.



Wilhelmshaven
Winkelcentrum met woningen.



Bad Oldesloe
Winkelcentrum met woningen.

Nieuwe objecten in 2018

In 2018 heeft SynVest 10 objecten aangekocht in de volgende plaatsen:

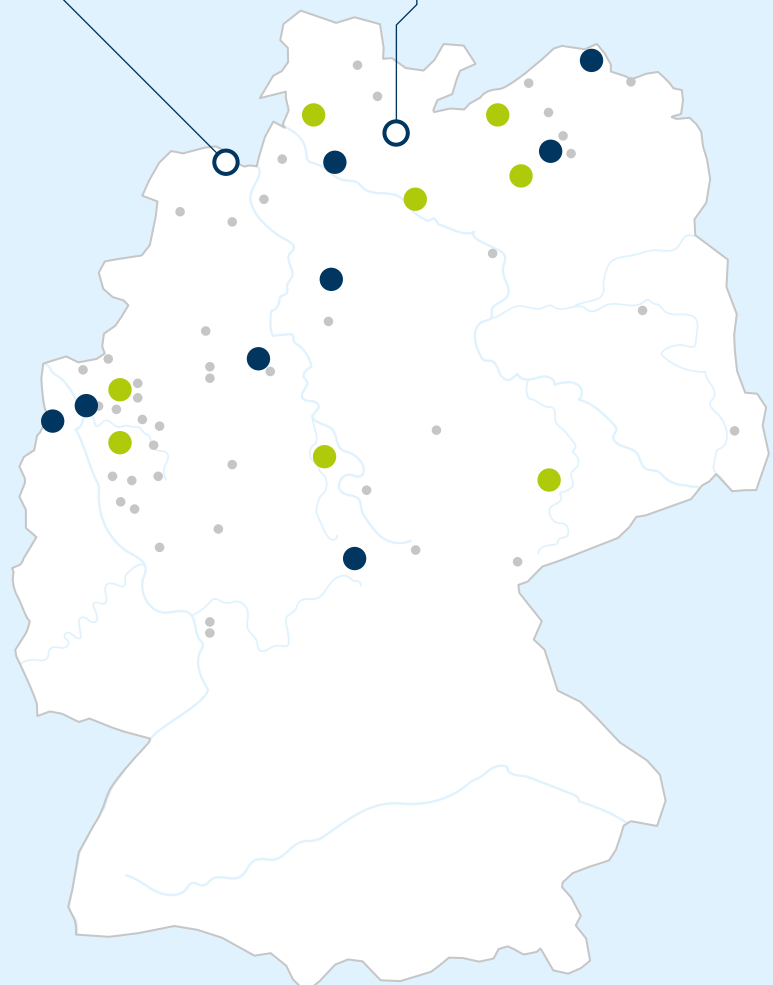
- **Bad Kissingen**
- **Bad Oldesloe**
- **Bad Salzuflen**
- **Duisburg**
- **Hamburg**
- **Nettetal**
- **Seelze**
- **Stralsund**
- **Waren Muriitz**
- **Wilhelmshaven**

Nieuwe objecten in 2019

In 2019 heeft SynVest tot nu toe 9 objecten verworven in de volgende plaatsen:

- **Bad Hersfeld**
- **Boizenburg**
- **Bützow**
- **Gelsenkirchen**
- **Iserlohn**
- **Itzehoe**
- **Kretzschau**
- **Parchim**
- **Wilhelmshaven (2x)**

De gehele portefeuille is in te zien op onze website synvest.nl/objecten



● Nieuwe objecten in 2018 ● Nieuwe objecten in 2019 ● Bestaande portefeuille

2 BELEGGERS aan het woord:

Edo Meerloo

70 jaar

Beroep:

Gepensioneerd, oud-CEO Aldipress
(verkoop & distributie Sanoma tijdschriften)

Thuis:

Getrouwd + 3 kinderen (uitwonend)

Fonds:

SynVest German RealEstate Fund
(via lijfrente)
SynVest Value Beleggingsfonds

Sinds:

2013

Welk cijfer geef je SynVest:

9

Aantal lijfrentes opgebouwd

'Als dertiger was ik al bezig met mijn pensioen. Mijn toenmalige assurantietussenpersoon stelde mij daarover een aantal goede vragen. Eén van de vragen was hoeveel besteedbaar inkomen ik dacht nodig te hebben als ik met pensioen was. Omdat ik verschillende werkgevers heb gehad, heb ik zelf ook een aantal lijfrentes opgebouwd. Die kwamen vrij toen ik bij Sanoma op 62 jaar met pensioen ging. Daar moet je dan wat mee. Dus ben ik op zoek gegaan naar een partij die me goed kon helpen. Ik kwam snel bij SynVest uit.

Duidelijke criteria

Tijdens mijn zoektocht stelde ik een aantal criteria op, waaraan het (her)beleggen en uitkeren van mijn lijfrentes moesten voldoen. Ook had ik behoefte aan een gesprekspartner die echt snapt wat ik wil. Zo wilde ik niet dat mijn hele vermogen in een pot van een bank of verzekeraar zou verdwijnen als ik zou komen te overlijden. Ik wilde aan een aantal knoppen kunnen draaien zodat ik regie kan houden over mijn inkomen. Door Pim Kroes van SynVest en hun producten was ik snel overtuigd.

Optimale flexibiliteit

We hadden een potje belegd bij SynVest voor een uitkerende lijfrente en die hebben

we inmiddels opgemaakt. Daarnaast hebben we ook een groter bedrag belegd. Dit kunnen we gebruiken na mijn 70e jaar als aanvullend pensioen. Op dit moment is deze belegging al zo'n 40% vermeerderd in waarde.

“Bij SynVest heb ik naast een mooi rendement ook een goed gevoel.”

Inmiddels beleggen er ook familieleden bij SynVest. Mijn zussen en ik hebben besloten om het vermogen van onze moeder te beleggen in het SynVest Value Beleggingsfonds. Ook voor de kleinkinderen doen we inmiddels iets via SynVest. Het is voor ons belangrijk om optimale flexibiliteit te hebben, zodat we in ons aanvullend inkomen kunnen variëren en de resterende rechten bij overlijden overgaan naar de kinderen.

Rendement en goed gevoel

Bij SynVest heb ik naast een mooi rendement ook een goed gevoel. Ze zijn betrouwbaar, beschikbaar en het is niet zo'n grote organisatie. Je kunt even langsrijden met vragen en onder het genot van een kop koffie krijg je een goed en duidelijk antwoord. Ik zou niet weten wat er nog beter kan bij SynVest.”



Iedere editie van SynFormatie vragen wij twee beleggers bij SynVest naar hun ervaringen. Wilt u ook een keer aan deze rubriek deelnemen? Meld u dan aan via info@synvest.nl o.v.v. 'Beleggers aan het woord'.

Getipt over SynVest

"Na een tip van een vriend over SynVest, heb ik via de website informatie opgevraagd. Vervolgens was er telefonisch contact. Dat verliep prima en vrijblijvend. Met mijn vrouw heb ik besloten in te stappen in het SynVest German RealEstate Fund. We konden eenvoudig opstarten en zijn voorzichtig begonnen met een klein bedrag. Vanaf het begin wordt er netjes en tijdig uitgekeerd. Dat geeft vertrouwen. Het is bovendien makkelijk om bij te storten. Daarmee hebben we bij SynVest een aanzienlijk beter rendement dan op een spaarrekening.

Spreiding is belangrijk

We beleggen ook in fondsen van andere aanbieders, zoals in zorgvastgoed en een beleggingsfonds in (huur)woningen in Nederland. Wij zijn van mening dat je nooit op één paard moet wedden en de beleggingen beter kunt spreiden. SynVest gaf ons een goede mogelijkheid om in Duits vastgoed te beleggen, met onder meer supermarkten en andere retailobjecten, vaak gecombineerd met woningen. Hier zitten langjarige huurcontracten op, zodat de risico's beperkt zijn.

Extra inkomen en aanvullend pensioen

Door de verkoop van een onderneming hadden we al eerder wat kapitaal opgebouwd dat we konden beleggen. Onze beleggingen bieden ons maandelijks een mooi extra inkomen. Ondertussen hebben we een aanvullend pensioen opgebouwd. Mijn vrouw werkt nog en ik heb een inkomen uit mijn huidige bedrijf. Met onze inkomsten uit beleggingen kunnen we minder werken, meer van de wereld zien en Genieten – met een hoofdletter – zolang we gezond zijn.

Goede informatievoorziening

We beleggen nog niet zo lang bij SynVest, maar we worden goed op de hoogte gehouden. De SynFormatie lees ik graag. Ik vind het leuk om verhalen van andere beleggers te lezen. Daarom wil ik mijn verhaal ook graag delen. De nieuwe website werkt prettig, is makkelijk toegankelijk en biedt actuele informatie. Door onze positieve ervaringen met SynVest zijn wij ook geneigd mee te doen als zij nieuwe beleggingsmogelijkheden bieden. Mochten die eraan komen dan gaan we daar zeker naar kijken".



Klaas-Jan Grondsma

56 jaar

Beroep:

Eigenaar handelsonderneming
(m.n. 'food' producten voor groothandel en supermarkten)

Thuis:

Getrouwd + 2 dochters (uitwonend)

Fonds:

SynVest German RealEstate Fund

Sinds:

2017

Welk cijfer geef je SynVest:

10





Frits Panhuizen

SynVest RealEstate Fund

Resultaat fors omhoog door herwaardering

Het SynVest RealEstate Fund heeft het resultaat over 2018 aanzienlijk verbeterd. Er werd een nettoresultaat na belastingen gerealiseerd van € 8,9 miljoen, vergeleken met € 4,3 miljoen over 2017. De belangrijkste reden voor deze stijging is de herwaardering van de panden en een goed verhuurresultaat. Dit zie je terug in de waarde per certificaat, die steeg begin 2019 tot € 1.630,- (begin 2018: € 894,-).

Vastgoedportefeuille op alle fronten beter

Frits Panhuizen: “Doordat de markt verder aantrekt gaat het met de Nederlandse vastgoedportefeuille op alle fronten beter. De leegstand is teruggelopen van 14% (2017) naar 9% en de huurcontracten worden tegen betere condities verlengd. Hierdoor worden de panden hoger gewaardeerd en is de waarde van de totale portefeuille toegenomen. Je ziet nog wel een verschil tussen vastgoed in het westen en de rest van Nederland.”

De waarde van de vastgoedportefeuille is gestegen met € 6,8 miljoen tot € 71,9 miljoen. Hierdoor is de gehele portefeuille gewaardeerd op 11,8 maal de jaarlijkse huur (2017: 11,3). Dit betekent een rendement van circa 8,5%.

Winkelcentrum De Weiert in Emmen werd helaas verder afgewaardeerd als gevolg van de toegenomen leegstand. “We zijn in gesprek met twee grote huurders en hopen dat dit in 2019 zijn beslag krijgt”, aldus Panhuizen. Als dit lukt zou dit een flinke boost aan het winkelcentrum geven.

Vaste rente zorgt voor stabiele situatie

De huurinkomsten zijn gestegen tot € 6,1 miljoen (2017: € 5,8 miljoen). Dit komt met name omdat vanaf 1 januari 2018 het logistieke object in ‘s-Heerenberg weer verhuurd is. De Nederlandse webshop in kinderkleding kleertjes.com sloot een langjarige huurovereenkomst voor dit object. De uitgaven zijn ook omhoog gegaan. Zo zijn de exploitatie- en vooral onderhoudskosten gestegen van € 1,54 miljoen naar € 1,83 miljoen. De rentelasten zijn toegenomen tot

€ 1,67 miljoen (2017: € 1,49 miljoen).

“De afgelopen jaren is van een lage variabele rente geprofiteerd. Vanaf februari 2018 is de rente ook voor het tweede deel van de financiering voor 75%, vijf jaar vastgezet, met een iets hoger rentetarief. Dit zorgt voor stabiliteit”, stelt Panhuizen. Ook in 2019 verwacht Panhuizen van de lage rente te profiteren. “Vastgoed blijft in trek als goed beleggingsalternatief. En dat komt tot uiting in de waardering”, besluit hij.

Dividend

In 2018 is geen dividend uitgekeerd. Panhuizen: “Dit is op ‘verzoek’ van de financiers. Er moet namelijk nog steeds afgelost worden op de leningen. Dit is in zekere zin een spaarpot. We komen wel dichterbij een mogelijke (dividend) uitkering. Ik verwacht die echter nog niet over het boekjaar 2019.”



Alternatieve beleggingen

Het rendement van inspiratie

Investeren in kunst; veel kijken en dan pas kopen

De wereldkunstmarkt kent duizelingwekkende cijfers met in 2017 een geschatte omvang van \$ 53 miljard. Deze groeit jaarlijks.

Grillige aandelenmarkten, een lage rente en 'saai' onroerend goed stuurt steeds meer ultra-rijken naar kunstwerken die als creatief 'statement' of statussymbool niet kunnen teleurstellen.

Bovendien groeit – historisch gezien – de waarde van kunst vrij stabiel met jaarlijks circa 3%. Maar er zijn grote uitschieters. Wie met succes de kunstmarkt wil betreden, moet goed zijn huiswerk doen. Het motto luidt: kijken, kijken, kijken en dan pas kopen”.

Drie kunstmarkten

Er zijn feitelijk drie kunstmarkten. Op de primaire markt vind je onbekende en startende kunstenaars. De werken zijn veelal in lokale galerieën te vinden. De secundaire markt is die van gevestigde namen in private en museale collecties, of bij gerenommeerde galerieën en veilinghuizen. Op de tertiaire markt worden werken verhandeld van internationaal bekende kunstenaars die een rol spelen in de kunstgeschiedenis en internationale collecties. Dat gaat via de grote veilinghuizen, vaak voor astronomische bedragen.

Geen rente of dividend

Hoewel de markt steeds transparanter wordt, door online handel en veilingen, spelen emotie en trends een grote rol in de kunsthandel en bij beleggen in kunst. Kunst heeft geen dagwaarde en levert geen rente of dividend op. Het is daarmee ook aanzienlijk minder liquide dan aandelen of obligaties. Investeren in kunst is een zaak van lange adem en wees daarom niet te resultaatgericht.

Waar moet je op letten; enkele tips

Verdiep je goed in de artiest en zijn oeuvre en roep de hulp in van experts voordat je investeert. Volg ook je eigen smaak en koop anticyclisch. Werken of stijlen die nu iets minder in trek zijn, leveren straks misschien wel de beste resultaten op. Zie je aankoop vooral als emotionele investering en het bezit ervan als het grootste rendement.

Fondsinformatie

Meer informatie over de fondsen vindt u op synvest.nl. Hier vindt u ook iedere 5e werkdag van de maand de nieuwe factsheets.

SynVest Rente Fonds

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

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 187.799
Totaal certificaten	3.790
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	2,76%
ISIN	NL0012191621
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

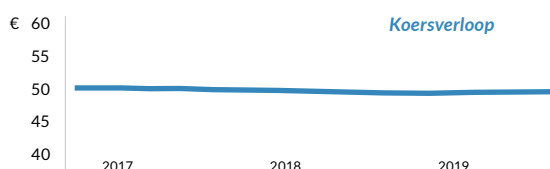
2017	-0,62
2018	-0,56
2019 (per 1-6)	0,26

Kosten

Doorlopende kosten 0,39%

Enmalig

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



SynVest Obligatie Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde Europese staats- en bedrijfsobligaties.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 6.550.282
Totaal certificaten	130.467
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	2,52%
ISIN	NL0011821343
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

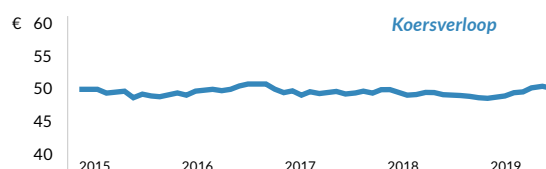
2015	-1,78
2016	1,34
2017	-0,42
2018	-0,61
2019 (per 1-6)	2,98

Kosten

Doorlopende kosten 0,66%

Enmalig

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



SynVest High Yield Obligatie Fonds

Dit fonds belegt in directe en indirecte obligaties.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 1.290.925
Totaal certificaten	26.080
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	3,60%
ISIN	NL0012191639
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

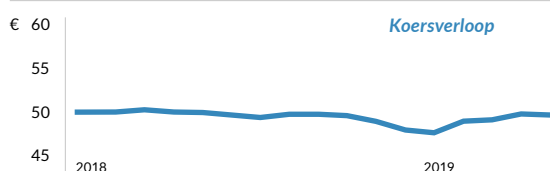
2018	-5,86
2019 (per 1-6)	5,16

Kosten

Doorlopende kosten 0,87%

Enmalig

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



SynVest Vastgoed Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde vastgoedbedrijven wereldwijd.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 3.246.136
Totaal certificaten	63.559
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	7,81%
ISIN	NL0011821327
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

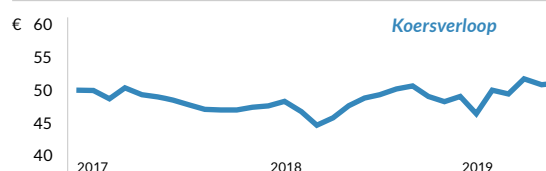
2017	-3,04
2018	-3,69
2019 (per 1-6)	10,67

Kosten

Doorlopende kosten 0,94%

Enmalig

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



SynVest Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in aandelen in Europa en Amerika.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 8.057.886
Totaal certificaten	130.396
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	11,51%
ISIN	NL0011821301
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

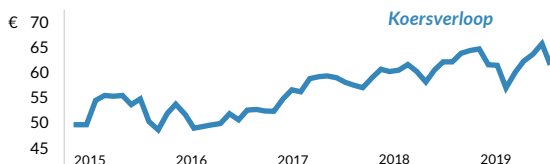
2015	3,88
2016	9,13
2017	6,53
2018	-5,30
2019 (per 1-6)	11,51

Kosten

Doorlopende kosten 0,66%

Enmalig

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



SynVest Value Beleggingsfonds

Dit fonds belegt volgens de value strategie wereldwijd.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 10.680.192
Totaal certificaten	158.240
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	11,01%
ISIN	NL0011821319
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

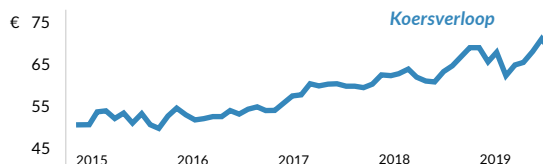
2015	5,24
2016	8,59
2017	9,22
2018	-0,90
2019 (per 1-6)	9,12

Kosten

Doorlopende kosten 1,98%

Enmalig

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



SynVest Duurzaam Beleggen Index Fonds

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

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 318.876
Totaal certificaten	5.970
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	11,57%
ISIN	NL0011821335
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

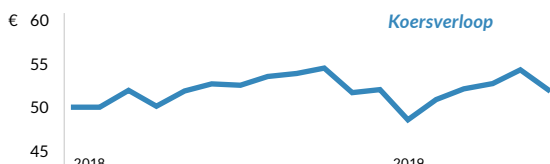
2018	-3,22
2019 (per 1-6)	7,60

Kosten

Doorlopende kosten 0,87%

Enmalig

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



SynVest Emerging Markets Aandelen Index Fonds

Dit fonds belegt in beursgenoteerde aandelenfondsen in opkomende markten.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 391.967
Totaal certificaten	7.828
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	14,01%
ISIN	NL0012191654
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

2018	-5,28
2019 (per 1-6)	5,72

Kosten

Doorlopende kosten 0,87%

Enmalig

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



SynVest German RealEstate Fund

Belegt in woningen, kantoren en winkels in Duitsland.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 279.807.311
Totaal certificaten	30.641
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
Volatiliteit	1,87%
ISIN	NL0011821350
Oprichting	1-11-2011

Rendementen (%)

2013	5,3
2014	4,5
2015	8,3
2016	10,5
2017	8,7
2018	8,2
Voorschotdividend 2019	6,2

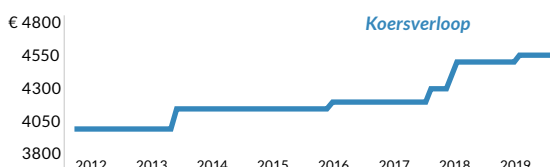
Kosten

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

Enmalig

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

*Zoals omschreven in Prospectus



SynVest RealEstate Fund (Closed end fonds)

Dit fonds belegt in woningen en winkels in Nederland.

Fondsinformatie

Fondsvermogen	€ 75.034.245
Totaal certificaten	11.642
Verhandelbaarheid	Onderhands/NPEX
Volatiliteit	40,35%
ISIN	NL0001673134
Oprichting	1-2-2005

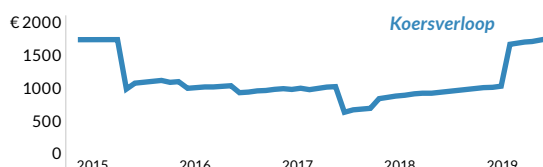
Rendementen (%)

2013	-33,9
2014	-36,0
2015	-11,8
2016	-33,3
2017	-10,6
2018	16,1
2019 (per 1-6)	5,5

Kosten

Doorlopende kosten 17,6%

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





SYNVEST

Asset
Management

SynFormatie

Het SynVest magazine
verschijnt 2 keer per jaar.

SynVest
Kuiperbergweg 50
1101 AG Amsterdam

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

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.