

SYNFORMATIE

Informatief magazine van SynVest

Najaar/winter 2019

SYNVEST

Beleggen

In deze uitgave:

- ✓ **Nieuw fonds: beleggen in Nederlands vastgoed**
- ✓ **SynVest Event: inspirerend en succesvol**
- ✓ **SynVest German RealEstate Fund groeit stevig**

Opnieuw *een mooi jaar*



Het jaar is alweer bijna voorbij. Wij kijken opnieuw terug op een mooi jaar, met goede resultaten. Door het nogmaals winnen van de Cashcow Award voor het beste vastgoedbeleggingsfonds weten we dat klanten ons waarderen. Daar zijn we erg blij mee.

Een ander hoogtepunt was het SynVest event dat we begin november voor het eerst hebben georganiseerd voor al onze beleggers. In deze SynFormatie geven wij u een impressie van de middag. Wij hebben genoten van de presentaties van de sprekers en de ontmoeting met onze klanten. Uit de evaluatie bleek dat de aanwezigen

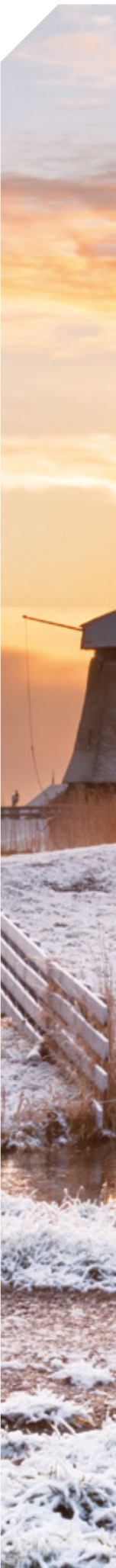
het net zo'n leuke en interessante middag hebben gevonden als wij.

Aan het eind van 2019 zijn wij ook verheugd nieuws te kunnen aankondigen. Al geruime tijd zijn wij bezig geweest met alle voorbereidingen. Binnenkort starten wij met een nieuw beleggingsfonds in Nederlands vastgoed. Op pagina 8 vertellen wij u er graag meer over.

Veel leesplezier.

Martin van Gooswilligen
directeur

Frits Panhuyzen
directeur



Inhoudsopgave

02

Voorwoord

04

SynVest breidt
activiteiten verder uit

06

Het SynVest event
Inspirerend en succesvol

08

Nieuw fonds:
SynVest Dutch RealEstate Fund

10

SynVest Value Beleggingsfonds:
Shopify groeit 50% per jaar

11

Alternatieve beleggingen
Beleggen in grondstoffen is een optie

12

**SynVest German RealEstate
Fund groeit stevig**
Meer beleggingen in zorgvastgoed

14

Twee beleggers aan het woord

16

SynVest RealEstate Fund
Continue verbetering resultaten

18

Fondsformatie



SynVest breidt activiteiten verder uit



SynVest maakt ook voor 2019 de verwachtingen waar.
De gezonde groei wordt voortgezet.

- ✓ De (online) dienstverlening is uitgebreid.
- ✓ Diverse activiteiten worden steeds verder geprofessionaliseerd.
- ✓ In januari 2020 wordt een nieuw Nederlands vastgoedfonds geïntroduceerd.



Martin van Gooswilligen

Martin van Gooswilligen: “De tijd is nu rijp voor dit nieuwe fonds. Wij zijn er al enige tijd mee bezig. Dat heeft enerzijds te maken met de grote zorgvuldigheid die wij nastreven en anderzijds met de hoge eisen van toezichthouder AFM. In een aantal segmenten biedt de Nederlandse vastgoedmarkt nu volop perspectieven, gezien de lage rentestand én de stabiele economische ontwikkelingen. De structuur van het nieuwe fonds is vergelijkbaar met ons Duitse vastgoedfonds; een groeifonds dat belegt in een mix van kantoren, bedrijfsruimten, zorgvastgoed en winkels voor de dagelijkse levensbehoeften. Voor ons zijn woningen niet interessant, omdat het onze doelstelling is een rendement van 6 - 7% per jaar uit te keren. Dat is niet haalbaar met woningen. Wij begrijpen ook niet hoe anderen dat willen gaan doen”. Voor meer informatie over het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds zie pagina 8.

Duitse economie blijft sterk

In Duitsland blijven de zaken zich voorspoedig ontwikkelen voor SynVest. Er is sprake van enige tegenwind voor de Duitse economie, onder meer door de handelsoorlog tussen de Verenigde Staten en China en de aanstaande Brexit, maar de effecten zijn beperkt. Volgens hoofdeconoom Boonstra van Rabobank “is de Duitse economie niettemin gezonder dan hij lijkt”. De IFO indicatoren, de toonaangevende index voor het vertrouwen van het Duitse bedrijfsleven in de economie, bevestigen dit beeld. Deze barometer wordt maandelijks

opgesteld. De werkloosheid in Duitsland daalt nog steeds en de binnenlandse bestedingen blijven sterk. “En met een begrotingsoverschot van 1,2% kan de economie daar van overheidswege eventueel ook nog eens aangezwengeld worden”, meent van Gooswilligen.

Fundament continu verstevigen

Met veel retail vastgoed voor de eerste levensbehoeften, zoals supermarkten, blijft SynVest profiteren van de Duitse economie. “Het is wel belangrijk dat wij het fundament continu blijven verstevigen. Met nieuwe

“ De tijd is nu rijp voor dit nieuwe fonds.”

eigen mensen voor het assetmanagement en het technisch onderhoud wordt hard gewerkt aan deze basis. Bij de sterk uitgebreide portefeuille (ultimo 2019 zo'n € 330 miljoen belegd vermogen) verdient dat zichzelf ook terug. In 2020 zal eveneens een nieuw softwarepakket worden geïmplementeerd dat specifiek gericht is op vastgoed. Het is een volledig geïntegreerd pakket voor property-, asset- en investmentmanagement en de financiële administratie. Daar maken we een forse professionaliseringsslag mee. We kunnen dan nog gericht sturen op zogenaamde 'key performance indicators'. Dat is een deftige uitdrukking, maar van belang om grip te houden op de steeds grotere

portefeuille”, aldus Van Gooswilligen.

Voor meer specifieke informatie over de ontwikkelingen van het Duitse vastgoedfonds zie pagina 12.

Instroom nieuw kapitaal

Van Gooswilligen is tevreden met de gang van zaken, aangezien er ook sprake is van de instroom van veel kapitaal. “Dit komt zowel van onze bestaande beleggers als nieuwe beleggers. Overigens niet alleen voor het Duitse vastgoedfonds is de aanwas sterk. Dit is ook het geval voor onze aandelen- en obligatiefondsen, waar veelal voor pensioen- en lijfrenteproducten wordt belegd. Het SynVest Value Beleggingsfonds laat bijvoorbeeld uitstekende resultaten zien en groeit ook stevig in volume. Niettemin moeten wij continu de vinger aan de pols houden, professionaliseren en versterken. Voor onze pensioen- en lijfrenteproducten hebben wij inmiddels een buitendienst van vier medewerkers. Die bezoeken de mensen thuis en voeren een vrijblijvend gesprek om deze complexe materie met hen door te nemen en de mogelijkheden te bekijken. Dat werpt zijn vruchten af. Veel tijd en geld is ook besteed aan een 'upgrade' van de beleggersadministratie naar een nieuw systeem. Beleggers krijgen via 'mijnsynvest' een helder beeld van hun belegging en ze kunnen deze eenvoudig beheren en uitbreiden. Gebruiksvriendelijkheid en gemak wordt op prijs gesteld. Daar werken wij hard aan”, besluit Martin van Gooswilligen.

SynVest event

Het beleggersevent van SynVest: Inspirerend en succesvol

Begin november heeft SynVest haar beleggersevent gehouden in het Spant! te Bussum. Het was een inspirerende, leerzame én succesvolle bijeenkomst voor ruim 300 beleggers. Met Jaap Koelewijn en Frank Quix hebben zij ook kunnen genieten van twee onderhoudende sprekers over de ontwikkelingen van zowel de macro-economie als de retail. De afsluitende borrel was druk bezocht.

Sparen voor oude dag

Jaap Koelewijn, lid van de Raad van Advies van SynVest en deeltijd hoogleraar aan Nyenrode schetste op humoristische wijze de macro-economische ontwikkelingen. “Vroeger was de wereld duidelijk. Je kreeg rente, spaarde voor je oude dag en belegde vooral in obligaties. Nu breng je geld weg. Hoe komt dat? Door de neo-liberale koers na 1980 is de wereld op zijn kop gezet: de macht van de vakbonden is gebroken en de productiefactor arbeid heeft moeten inbinden, de inflatie is laag. Er is sprake van vergrijzing en door technologische ontwikkelingen is er minder kapitaal nodig. Met het ECB-beleid is vervolgens de ‘knock out’ gegeven. Moeten we dan nog wel in obligaties beleggen? Jazeker, want zekerheid kost geld. Weersta te veel verleidingen met aandelen

en vastgoed. Dat levert vaak onrust op. Die is er al genoeg, omdat u op de kleinkinderen moet passen. Word geen slaaf van uw geld”, waarschuwde hij.

“Is er nog toekomst voor de fysieke winkel?”

DNA bepaalt succes retailer

“Is er nog toekomst voor de fysieke winkel?”, was de centrale vraag bij Frank Quix, die werkte bij EY en Deloitte voordat hij in 2003 Q&A oprichtte. Frank is verbonden aan de Anton Dreesmann leerstoel aan de UvA en doceert ook aan de RU-Groningen.

Hij groeide op in een detailhandelsgezin. Volgens Frank zullen winkels in de toekomst een belangrijke rol blijven vervullen. “Als ze zich maar aanpassen aan de klantbehoeften. “De retailer moet zich goed bewust zijn van het DNA van de klanten; Drivers, Needs en Access. Demografische en technologische ontwikkelingen zijn goed voor ‘food’ en slecht voor ‘non-food’. Het managen van verwachtingen van de consument is essentieel. Als je het goed doet, is er geen uitverkoop meer nodig. En we gaan van besteden naar bijdragen (aan een betere wereld), van wegwerpen naar doorgeven, van bezit naar gebruik en van transactie naar attractie”, aldus Frank.

De presentaties kunt u downloaden via synvest.nl/event.



Verantwoord rendement: Lukt dat nog na 2020?

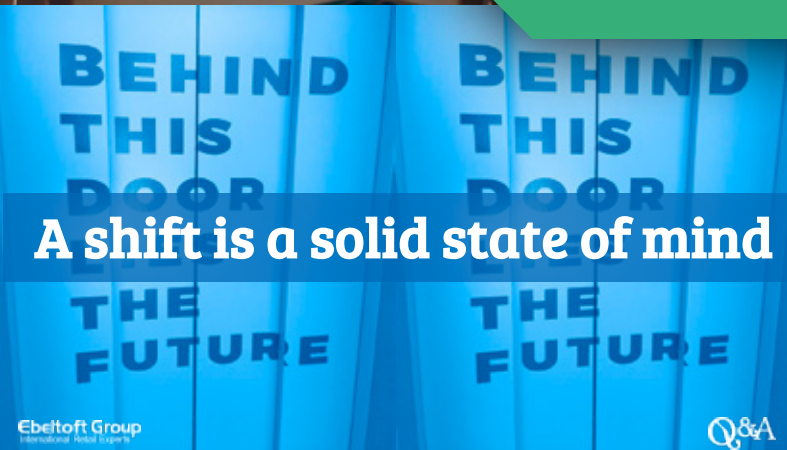
Jaap Koelewijn
5 November 2019



Het SynVest Event

Ruim 300 beleggers waren op 5 november aanwezig bij het SynVest event.

Lees meer over het event en download de presentaties op synvest.nl/event



A shift is a solid state of mind



Wat is er met de rente gebeurd?



...nog een toekomst voor fysieke winkel?



Nieuw fonds:

SynVest Dutch RealEstate Fund

SynVest start met een nieuw Nederlands vastgoedfonds. Waarom we dat doen? Dat leggen wij u hieronder uit.

Een goed moment

De vastgoedmarkt is cyclisch. Dat wil zeggen dat bepaalde patronen zich steeds herhalen. Periodes van gezonde groei worden afgewisseld door periodes van afnemende groei of een krimpende markt om

vervolgens weer een gezonde groei terug te zien. Dit ziet u ook terug in de onderstaande grafiek. De vastgoedmarkt ontwikkelt zich momenteel goed. Samen met de lage rente om vastgoed te financieren, vinden wij het een goed moment om een nieuw vastgoedfonds te starten.



Kennis, ervaring en netwerk

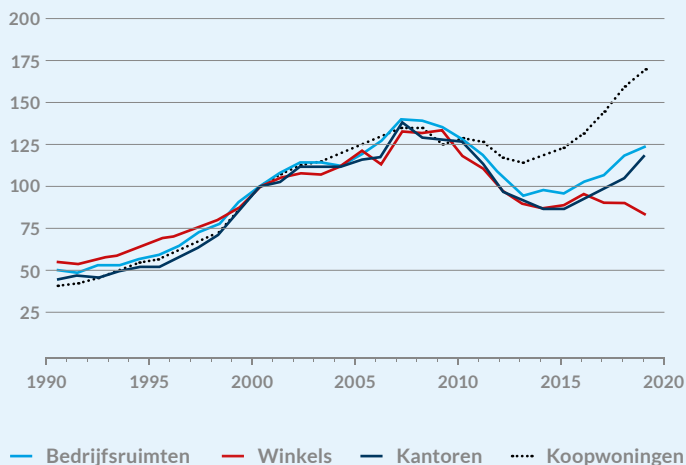
SynVest heeft de kennis, ervaring en infrastructuur in huis om een Nederlands fonds goed te beheren.

Spreiding

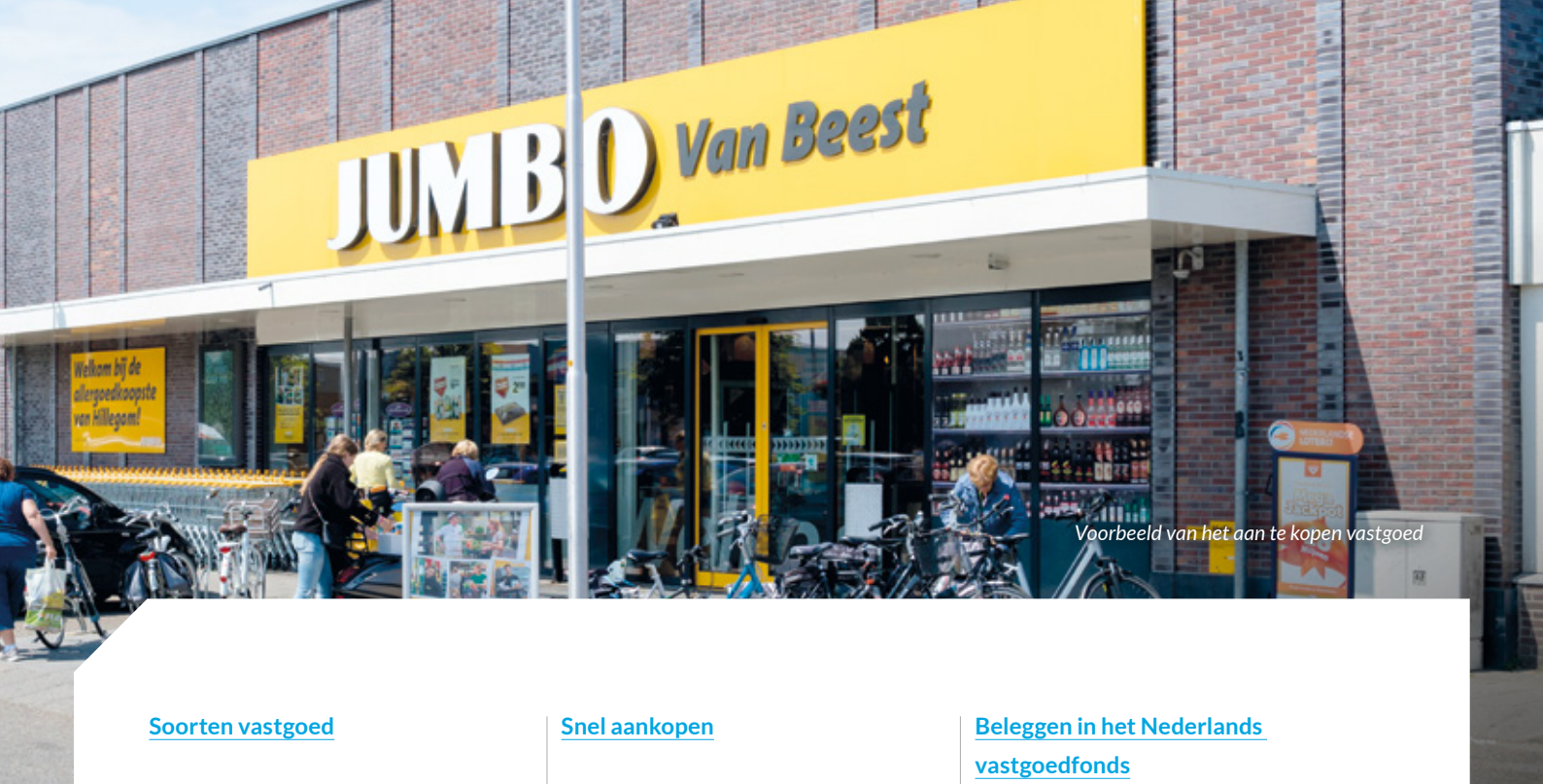
Het spreiden van beleggingen is belangrijk. Dit doen wij binnen onze beleggingsfondsen door te beleggen in een zo breed mogelijk aanbod van vastgoed. Het nieuwe Nederlandse vastgoedfonds is qua structuur, dividendbeleid, rendement en mogelijkheden voor in- en uitstappen vergelijkbaar met ons Duitse vastgoedfonds. Wij bieden hiermee een extra mogelijkheid aan onze huidige en nieuwe beleggers om te beleggen bij SynVest.

Prijs van commercieel vastgoed

Index (2000 = 100)



Bron: ASRE, op basis van NVM Business, Strabo en StiVAD.



Voorbeeld van het aan te kopen vastgoed

Soorten vastgoed

Bij het samenstellen van onze portefeuille richten wij ons op verschillende soorten vastgoed verspreid over heel Nederland:

- **Kantoren:** Onze visie is dat er altijd kantoren nodig zijn. Natuurlijk moeten deze wel op de juiste locatie staan. Belangrijk is een goede bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, goede huurprijzen, splitsbaarheid en een goed energielabel.
- **Zorg:** Wij richten ons op gezondheidscentra met bijvoorbeeld huisarts, apotheek, fysiotherapeut etc. Wij zien een stabiele vraag voor deze centra en de vraag naar zorg neemt de komende jaren verder toe.
- **Bedrijfsruimten:** Dit zijn panden met opslagruimte voor bijvoorbeeld groothandels, aannemers en webwinkels.
- **Buurtwinkelcentra en supermarkten:** Wij richten ons op winkels die voorzien in de eerste levensbehoefte. Als bij zo'n complex ook (bovengelegen) woningen horen, kopen wij deze ook aan.

Snel aankopen

Op de Nederlandse vastgoedmarkt gaat het aankopen van objecten aanzienlijk sneller dan in Duitsland. Gemiddeld neemt de aankoop in Duitsland 4 tot 6 maanden in beslag, terwijl dat in Nederland 2 tot 4 weken is als de financiering geregeld is.

Meer informatie over het SynVest Nederlands vastgoedfonds

Zodra het Nederlands vastgoedfonds open is krijgt u bericht van ons. Op synvest.nl/nederlandsvastgoed vindt u dan meer informatie. U kunt dan ook een berekening maken, een brochure aanvragen en lezen wat de kosten en mogelijke risico's zijn.

Beleggen in het Nederlands vastgoedfonds

Zodra het fonds open is, kunt u, als klant, heel eenvoudig inleggen in dit fonds.

1. Ga naar 'mijnsynvest' en log in.
2. Aan de linkerkant ziet u het icoontje met de Nederlandse vlag. Hier kunt u berekening maken of direct starten met beleggen.



Kenmerken van het SynVest Nederlands vastgoedfonds

- ✓ Maandelijks voorschotdividend van 6% op jaarbasis
- ✓ Deelname al vanaf €100,- per maand of €2500,- eenmalig
- ✓ In- en uitstappen mogelijk

Maandelijks voorschotdividend

Zodra de eerste beleggers zijn ingestapt, kunnen we direct objecten aankopen. Dat is gunstig, want hierdoor is het dus ook mogelijk om direct voorschotdividend uit te keren.





Georg Krijgh

SynVest Value Beleggingsfonds



E-commerce platform Shopify groeit 50% per jaar

Wil je een webwinkel beginnen en zoek je goede webwinkelsoftware? Kijk dan eens naar Shopify. Shopify is een Canadees e-commercebedrijf dat helpt bij het opzetten en beheren van online winkels. Inmiddels werken al zo'n 840.000 ondernemers met Shopify, verspreid over 175 landen.

Startkapitaal

Het bedrijf is opgezet door Tobi Lutke. Samen met een vriend wilde hij online snowboards verkopen. Omdat er geen software beschikbaar was om een goede webshop te bouwen, besloot hij om zelf de software hiervoor te schrijven. Ze realiseerden zich al snel dat hun software een goed product zou zijn om te verkopen. Met ongeveer \$ 200.000,- startkapitaal van vrienden en familie haalden ze voldoende geld op om Shopify te introduceren.

Gedurende de afgelopen 12 maanden verkochten de Shopify ondernemers

“ Het merk van de klant staat centraal.”

aan 218 miljoen klanten. De omzet groeit ongeveer 50% per jaar en Shopify lijkt een van de belangrijkste e-commerce platformen te worden. Wij delen de lange termijn visie van het management en willen als aandeelhouder ook de vruchten plukken van het succes van Shopify.

Social media koppelingen

Shopify biedt alle functionaliteiten op het gebied van betalingen, logistiek en marketing die je voor een moderne webwinkel nodig hebt. Er zijn bijvoorbeeld allerlei geavanceerde social media koppelingen mogelijk. Het is inmiddels een van de meest gebruikte platforms. Grote winkelketens en retailers zijn erbij aangesloten, maar ook bedrijven zoals Unilever en Colgate Palmolive gebruiken Shopify. In Nederland groeit de groep ondernemers die Shopify gebruikt ook gestaag.

Snel en intuïtief

Met Shopify kun je een webwinkel snel en intuïtief ontwerpen en goed aanpassen aan je de klantendoelgroep. Er zijn ook allerlei koppelingen mogelijk met andere online services. Betalingen zijn te regelen via onder meer iDeal, PayPal en uiteraard creditcard. Voor de verzending kun je rechtstreeks connecties maken met DHL, UPS, PostNL, etc.

Anders dan bij Amazon.com, waar ook veel derde partijen verkopen, blijft Shopify volledig op de achtergrond. Het merk van de klant staat centraal. Bedrijven als Shopify kunnen snel groeien, omdat iedereen werkt aan dezelfde kerntechnologie. Shopify bouwt geen maatproducten voor klanten en heeft daardoor geen grote consulting teams. De dagelijkse focus is op het ontwikkelen van het beste product. Conclusie: wij doen graag mee als aandeelhouder.



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.



Alternatieve beleggingen

Beleggen in grondstoffen is een optie

Grondstoffen of commodities zijn al duizenden jaren handels- en beleggingsmogelijkheden. De eerste beschavingen ruilden al overtollige goederen. Later werden goud en zilver populair. Tegenwoordig worden de prijzen van grondstoffen weergegeven in geld, zijn er digitale handelsplatforms en afgeleide producten (derivaten), zoals opties, futures en ETF's. Hierdoor kunnen prijzen worden vergeleken en risico's afgedekt. Er is een aantal belangrijke commodities.

Energie

Aardolie en aardgas zijn de meest verhandelde grondstof. Olie wordt in veel producten gebruikt en is een uitstekende graadmeter voor de wereldwijde economische ontwikkelingen. De prijs van het zwarte goud heeft daarmee vaak invloed op de aandelenkoersen. De meest populaire soort is de Amerikaanse olie, zoals West Texas Intermediate (WTI) of Crude. De andere variant is Brent olie.

(Edel)metalen

Of een metaal edel is of niet heeft te maken met aantasting door bijvoorbeeld roesten of corrosie, waarvoor goud, zilver en koper relatief ongevoelig zijn. Goud wordt het meest verhandeld op de beurs. Zilver is het kleinere broertje van goud, waarvan het koersverloop vaak een stuk volatieler is. Koper is een metaal dat veel wordt gebruikt in bouwconstructies. Door met name de grote vraag uit China heeft dit land grote invloed op de koperprijs.

Agrarische producten

De oorsprong van de derivatenmarkt ligt eigenlijk bij de handel in agrarische producten, zoals koffie, graan en cacao. Deze is van levensbelang voor boeren. Met opties en futures kunnen zij hun oogst enigszins beschermen tegen een prijsdaling, want tegen een vooraf vastgestelde prijs wordt deze dan op termijn verkocht. Koffie is het meest verhandelde product en wereldwijd enorm populair. Ruim 100 miljoen mensen hebben een inkomen uit de productie of verkoop van koffie. De handel in graan is populair vanwege het volatiële karakter van de grondstof, door een te droog of te nat seizoen.

Chemische elementen

Chemische grondstoffen zijn vaak kunstmatig gemaakt. Uranium is voornamelijk bekend door het gebruik in kernreactoren en voor kernwapens. Lithium en Kobalt zijn een grondstof voor accu's en batterijen, zoals voor smartphones, tablets en elektrische voertuigen. Het belangrijke element wordt wel lithium kobalt oxide genoemd.



SynVest German RealEstate Fund

Meer beleggingen in zorgvastgoed

SynVest German RealEstate Fund groeit stevig

Het SynVest German RealEstate Fund heeft opnieuw een goed jaar. Medio 2019 had de beleggingsportefeuille een omvang van € 256 miljoen. Naar verwachting zal dat eind van het jaar zo'n € 330 miljoen zijn (ultimo 2018: € 242 miljoen). De instroom van nieuw kapitaal is goed en de hypotheekrente blijft laag. "Halverwege het jaar hadden we al 26 objecten aangekocht voor circa € 50 miljoen", aldus Raymond Beaujean, directeur van het fonds.

Vijfde zorgobject gecontracteerd

Bij deze aankopen zaten ook drie verzorgingstehuizen met huurcontracten van tien tot twintig jaar. Beaujean: "Zorgvastgoed is een aantrekkelijk segment, dat zwaarder zal gaan wegen in de portefeuille. Gezien de vergrijzing die ook in Duitsland optreedt, is er een groeiende vraag naar zorg. We hebben inmiddels het vierde

en vijfde zorgobject ook gecontracteerd. Geen hele grote complexen, maar gemiddeld tussen de 60 en 90 bedden in wat kleinere plaatsen. Daar zijn deze objecten nog goed te betalen".

De huurinkomsten van het fonds op jaarbasis stegen tot € 18,5 miljoen, van € 16,4 miljoen medio 2018. Het nettoresultaat steeg met ruim 40% tot € 3,09 miljoen, van € 2,17 miljoen.

De bezettingsgraad van de portefeuille was 93,3%, met winkels voor de eerste levensbehoeften (37%), overige winkels (34%), woningen (15%), zorginstellingen (6%) kantoren (5%), parkeren (1%) en overige (2%). Dit is verdeeld over 63 locaties en 883 huurders. Positief is ook dat de 'loan-to-value' (LTV) verder daalde naar 53,1% medio 2019, mede door de jaarlijkse aflossingen.



Performance optimaliseren

Volgens Beaujean vraagt het beheer van deze sterk gegroeide portefeuille inmiddels zeer professionele aandacht. Overigens zonder dat de beleggingsstrategie fundamenteel wijzigt. “Het is de kunst enerzijds de onderhoudskosten en anderzijds de huurprijzen te optimaliseren. Het verschil tussen deze kosten en de opbrengsten is ongeveer het dividend van het fonds dat ten goede komt aan de belegger. Wij zijn dan ook blij met Holger Küpper, onze technisch manager in Duitsland en David van der Wal, onze assetmanager in Nederland.

Verdere versterking zal in 2020 plaatsvinden met een volledig geïntegreerd softwarepakket voor property-, asset- en investmentmanagement en de financiële administratie. Alle partijen kunnen hierdoor in hetzelfde systeem werken. Als de technisch manager bijvoorbeeld een onderhoudsbegroting maakt over meerdere jaren, zien we ook direct wanneer onze grote uitgaven zijn. Zo kunnen we nauwkeuriger monitoren en gericht sturen op onze ‘key performance indicators’. Een aanzienlijke professionaliseringslag”, aldus Beaujean.

Gunstige financieringen

Goed onderhoud is een belangrijk onderdeel van een sterk fundament onder het fonds. Daarnaast wordt continu hard gewerkt om de huurcontracten te verlengen. Voor 2028 is al zo'n 30% van de huur gecontracteerd en dat is enorm hoog. Ook is het gunstig om de financiering langer vast te zetten of te verlengen met de huidige lage rente. “Gecombineerd met de aflossingen en de relatief lage ‘loan-to-value’ hebben we daarmee mooie buffers als het op enig moment toch tegen mocht zitten. Maar gezien de stand van de Duitse economie is daar nu geen sprake van. Het sentiment onder de bevolking is nog steeds goed. Een kanttekening wil ik wel maken. Door de druk op de beleggersmarkt is de waarde van onze portefeuille inmiddels sterk gestegen. De aankooprijzen voor SynVest worden echter ook hoger. We moeten daarmee



Waren am Muritz

selectief blijven bij onze inkoop. Die biedt overigens nog voldoende kansen. We verwachten in 2020 dan ook gestaag te kunnen doorgroeien”, aldus Beaujean.

David van der Wal

Sinds 1 augustus is David van der Wal (1969) assetmanager van het SynVest German RealEstate Fund. David heeft onder meer als directeur 15 jaar ervaring in commercieel vastgoed, naast managementfuncties in de internationale luchtvrachtindustrie. David is opgegroeid in Duitsland en heeft gestudeerd aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam en het Smith College in North Hampton (VS).

2 BELEGGERS aan het woord:

André Gründmann

69 jaar

Beroep:

Gepensioneerd en oud-eigenaar van een automatiseringsbedrijf
(overgenomen door medewerkers)

Thuis:

Getrouwd + 4 kinderen (uitwonend)

Fonds:

SynVest German RealEstate Fund

Sinds:

2018

Welk cijfer geef je SynVest:

8

Kapitaal zeker stellen

“Een deel van mijn kapitaal was liquide en dat wilde ik zeker stellen. Daarom heb ik gekozen voor het Duitse vastgoedfonds van SynVest. Dat geeft jaar-op-jaar een rendement van zo'n 8%. Dan betaal ik daar liever vermogensbelasting over dan dat ik genoeg neem met een laagrentende spaarrekening. Bij ABN AMRO is dat nog maar 0,01%. Dan breng je geld weg.

Niet veel fluctuaties

Spreading is voor elke belegger van wezenlijk belang. Ik had nog geen stenen in portefeuille. Dan kun je zelf vastgoed of een (extra) huis aanschaffen, maar dan heb je er weer veel werk en onderhoud aan. Dat wilde ik ook niet. SynVest bood mij een uitweg. Het leek mij een degelijke club, met een goed rendement en niet te veel koersfluctuaties.

Goede recensies

Na een tip van een vriend over SynVest heb ik naar hun track record gekeken. Ik ga dan in ieder geval vijf jaar terug. Dat bleek bij SynVest goed te zitten. Vervolgens had ik een uitstekend gesprek met Jean Paul Krak, relatiebeheerder bij SynVest. Ook de recensies waren goed. De website is transparant en wordt steeds beter. Ik weet niet wat er verder nog beter kan bij SynVest. Anders had ik het zeker aangedragen.

Stabiele cashflow

In mijn optiek vallen de bedreigingen voor SynVest mee. Als je de totale portefeuille bekijkt, zijn de risico's

“Spreading is voor elke belegger van wezenlijk belang.”

niet zo groot. Daarentegen zijn de kansen ook niet heel groot. Internet is voor de winkels wel lastig, maar voor de dagelijkse boodschappen en eerste levensbehoeften valt dat wel mee. En dat is een belangrijk segment van SynVest, die dan ook nog grote huurders heeft. Die zorgen voor een stabiele cashflow.

Spreads via vastgoedfonds

Overigens zijn er wel andere bedreigingen, maar die zijn meer politiek van aard. Denk alleen al aan: Trump, Poetin, Erdogan, Xi Jinping en Kim Jong-un. Daarnaast blijft de Brexit een onzekere factor. Al met al levert dit een instabiel wereldtoneel op en daar houden beleggers niet van. Dan is het goed om je beleggingen te spreiden, ook via een vastgoedfonds”.



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'.

Verder spreiden

"Ik zit in nog een aantal andere aandelen- en vastgoedfondsen en wilde verder spreiden. Eerst heb ik zelf gekeken naar een aantal panden in Noordwest-Duitsland, maar dan moet je ook zelf het beheer gaan voeren. Via een tip van een actuaris werd ik attent gemaakt op het Duitse beleggingsfonds van SynVest. Ik heb informatie opgevraagd en doorgelezen. Dat bleek voor mij heel interessant. SynVest kan dit blijkbaar goed. Ik ben ingestapt onder het motto: 'if you can't beat them, join them'.

Voorzichtig met andermans geld

Pensioenopbouw is een belangrijk element voor mij om via SynVest te beleggen. Op dat geld van mij moet je natuurlijk wel een beetje voorzichtig zijn. Beleggen met geld van derden levert

**"If you can't
beat them,
join them."**

wel eens een mentaliteit op van: 'other peoples money'. In mijn optiek vaart SynVest een 'steady' koers en maken ze geen grote stappen, waardoor er te veel druk op de organisatie komt. Wat ze doen,

doen ze goed. En dat beoordeel ik dan aan de hand van de resultaten.

Zaken goed op orde

De uitstraling is dat ze de zaken goed op orde hebben. Met 'cherry picking' pakken ze in Duitsland de kansen. Dat is ook een sterke kant van het fonds en dat blijkt. Er zijn natuurlijk ook risico's, met name in het winkellandschap. Maar in Duitsland wordt er veel gehuurd en is de sociale cohesie in dorpen en kleinere steden groot, waardoor de winkelbehoefte er wel – meer dan in Nederland – blijft.

Goed georganiseerde beleggersdag

Als belegger ben ik een wat passieve deelnemer bij SynVest. De beleggersdag in november was de eerste bijeenkomst waar ik mijn gezicht heb laten zien. Het was goed georganiseerd, met duidelijke verhalen waar je iets van kon leren. Het was ook informatief en op een goed moment van de dag. Ook goed was dat er veel mensen van SynVest rondliepen met een positieve insteek, die de mogelijkheden onderzoeken om je verder te helpen.

Afsluitend zou ik willen zeggen: schoenmaker blijf bij je leest. Zet een stip op de horizon, laat je niet gek maken en houd het schip op koers".



Tjeerd Veldhuizen

57 jaar

Beroep:

Managing Director Sea Works bv,
zeevaart en consultancy

Thuis:

Getrouwd + 2 dochters (uitwonend)

Fonds:

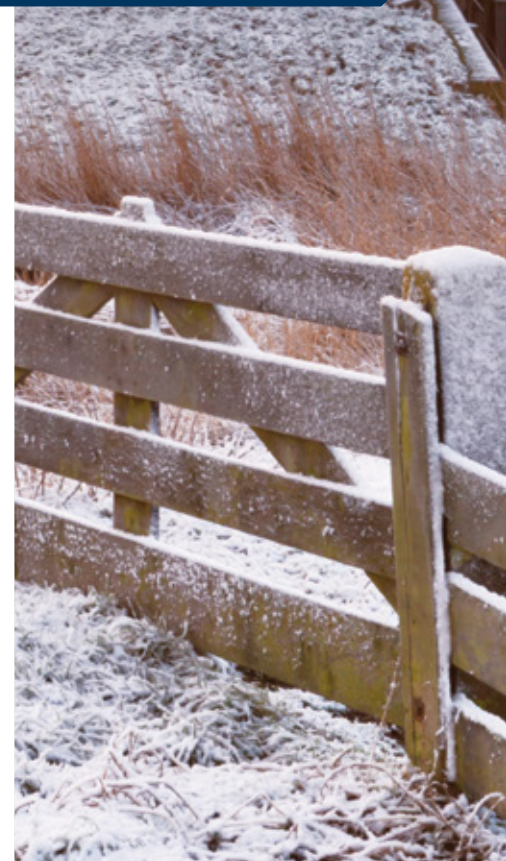
SynVest German RealEstate Fund

Sinds:

2016

Welk cijfer geef je SynVest:

8,5





Frits Panhuyzen

SynVest RealEstate Fund

Continue verbetering resultaten

Het SynVest RealEstate Fund, dat belegt in een mix van Nederlands commercieel vastgoed, ziet een continue verbetering van de resultaten. Er zijn veel nieuwe en verlengde huurcontracten. In het eerste halfjaar van 2019 werd een beleggingsresultaat behaald van € 1,20 miljoen, tegenover € 0,98 miljoen in 2018. Voor heel 2019 zijn de verwachtingen ook positief. De intrinsieke waarde per participatie is toegenomen tot € 1.709 medio 2019 van € 949 ultimo 2018.

Loan-to-value daalt gestaag

De loan-to-value (LTV) daalt gestaag naar 74,6% (medio 2019). Dit betekent een grotere soliditeit van het fonds. Ultimo 2017 was de LTV nog 86,9%.

Enerzijds is deze positieve ontwikkeling van de LTV een gevolg van de jaarlijkse aflossingen en anderzijds doordat de waarde van de portefeuille trendmatig stijgt. "Eigenlijk gaat het best goed, maar we zijn helaas nog niet zover

dat we alweer dividend kunnen uitkeren", aldus Frits Panhuyzen. Een zorgenkindje binnen de portefeuille blijft winkelcentrum de Weiert in Emmen. De geïnteresseerde huurder heeft nog steeds niet toegezegd".

Oude Ebbingestraat 72-74 te Groningen *Groot onderhoud met nieuwe huurder*

Uitstraling oude situatie



Nieuwe situatie met nieuwe huurder



Nieuwe en verlengde huurcontracten

Volgens Panhuyzen is SynVest continu actief de kwaliteit en daarmee de waarde van de portefeuille te verhogen. Dit kan onder meer door (een combinatie van) verduurzaming van objecten, grote onderhoudsprojecten en nieuwe en langere huurcontracten. Vanaf januari 2019 heeft SynVest nieuwe contracten afgesloten voor het grote logistieke object 's-Heerenberg (10 jarige overeenkomst met kleertjes.com) en voor drie winkels in Groningen, Apeldoorn en Nijverdal. Hiermee is de leegstand van deze winkels opgelost, evenals van een bedrijfsruimte in Rotterdam en een kantoor in Almere. Voor 12 objecten zijn de verhuurcontracten met één tot zes jaar verlengd. "Dit is een mooi resultaat van onze inspanningen", aldus Panhuyzen.

Verduurzamen portefeuille

"Met INNAX Gebouw en Omgeving als grote huurder aan de Plesmanstraat in Veenendaal zijn wij bezig met de planvorming om het pand energiepositief te maken; met zonnepanelen en een WKO-installatie. Qua procedures is dat nog niet zo gemakkelijk.



Hierdoor zal de waarde van het object stijgen. Grotere onderhoudsprojecten zijn (vorig jaar) gepleegd aan het terras van winkelcentrum de Weiert, de gevel van de garage in de Meint Veningastraat te Hoogezand en het vervangen van de pui van het trappenhuis van Hoenderkamp 20 in Emmen. Voor de korte en langere termijn positieve bijdragen aan het fonds", besluit Panhuyzen.

Waarom een nieuw Nederlands vastgoedfonds?

De vastgoedmarkt is cyclisch en het klimaat in Nederland is op dit moment gunstig om in vastgoed te stappen. We hebben eerst onderzocht of er mogelijkheden waren met het SynVest RealEstate Fund. Omdat het fonds gesloten is en ook de bestaande structuur van dit fonds door de veranderde regelgeving weinig ruimte biedt, zijn wij op zoek gegaan naar alternatieven. Omdat wij geloven dat de Nederlandse vastgoedmarkt nog volop kansen biedt, starten wij daarom met een nieuw Nederlands vastgoedfonds.

Wellicht zijn er op termijn mogelijkheden om het huidige fonds met het nieuwe fonds te laten fuseren. Hier zitten echter wel de nodige haken en ogen aan. Naast Wft beperkingen spelen ook praktische zaken een rol. Een voorbeeld hiervan is de overdrachtsbelasting van 6%. We houden u op de hoogte en blijven het SynVest RealEstate Fund uiteraard met alle inzet en aandacht beheren.

Meer informatie over het nieuwe vastgoedfonds leest u op pagina 8.



Fondsinformatie

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	€ 298.332
Totaal certificaten	6.038
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	2,65%
ISIN	NL0012191621
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

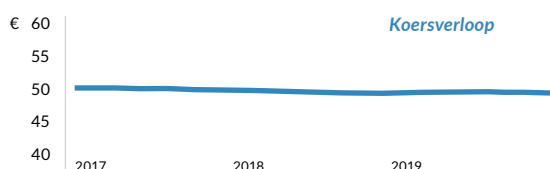
2017	-0,62
2018	-0,56
2019 (per 1-11)	-0,02

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	€ 6.926.678
Totaal certificaten	134.572
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	2,60%
ISIN	NL0011821343
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

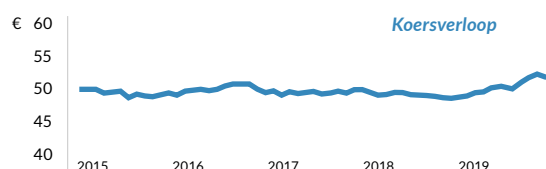
2015	-1,78
2016	1,34
2017	-0,42
2018	-0,61
2019 (per 1-11)	5,55

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	€ 1.929.638
Totaal certificaten	39.829
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	3,67%
ISIN	NL0012191639
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

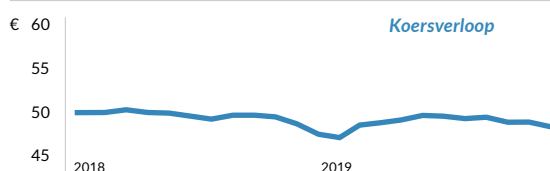
2018	-5,86
2019 (per 1-11)	2,93

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	€ 4.558.077
Totaal certificaten	84.450
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	7,69%
ISIN	NL0011821327
Oprichting	1-1-2017

Rendementen (%)

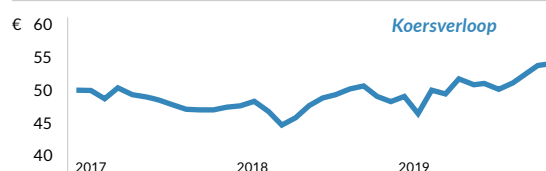
2017	-3,04
2018	-3,69
2019 (per 1-11)	16,89

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	€ 9.398.251
Totaal certificaten	141.304
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	11,16%
ISIN	NL0011821301
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

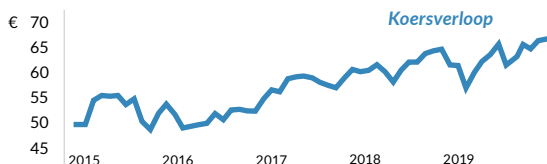
2015	3,88
2016	9,13
2017	6,53
2018	-5,30
2019 (per 1-11)	18,63

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	€ 12.114.269
Totaal certificaten	169.918
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	10,69%
ISIN	NL0011821319
Oprichting	1-1-2015

Rendementen (%)

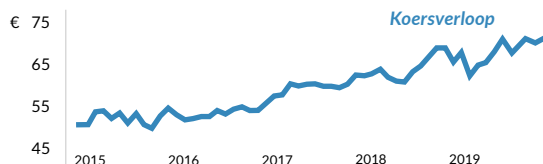
2015	5,24
2016	8,59
2017	9,22
2018	-0,90
2019 (per 1-11)	12,98

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	€ 554.195
Totaal certificaten	9.880
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	11,66%
ISIN	NL0011821335
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

2018	-3,22
2019 (per 1-11)	15,91

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	€ 860.812
Totaal certificaten	16.514
Verhandelbaarheid	Maandelijks
Volatiliteit	13,55%
ISIN	NL0012191654
Oprichting	1-1-2018

Rendementen (%)

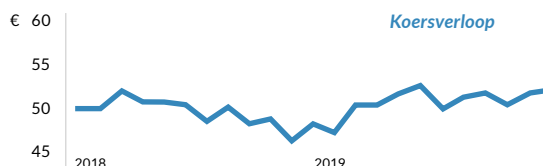
2018	-5,28
2019 (per 1-11)	10,05

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	€ 315.251.422
Totaal certificaten	32.954
Verhandelbaarheid	Maandelijks*
Volatiliteit	1,86%
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

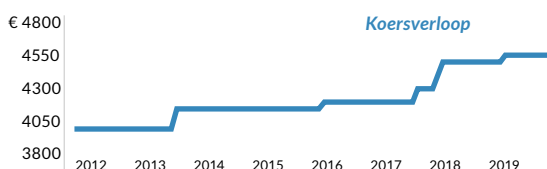
Kosten

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	€ 74.822.381
Totaal certificaten	11.462
Verhandelbaarheid	Onderhands/NPEX
Volatiliteit	40,36%
ISIN	NL0001673134
Oprichting	1-2-2005

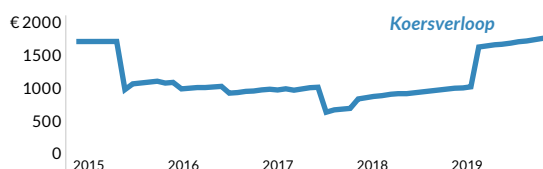
Rendementen (%)

2013	-33,9
2014	-36,0
2015	-11,8
2016	-33,3
2017	-10,6
2018	15,3
2019 (per 1-11)	13,9

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

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-2019-2

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.