



Bodegraven, December 2011

Fonds van de maand December

Geachte heer/mevrouw,

Vastgoedvergelijker.nl presenteert iedere maand **HET FONDS VAN DE MAAND**. Iedere maand wordt een ander fonds geselecteerd en worden er vragen gesteld aan de fondsaanbieder. Deze maand **SynVest German RealEstate Fund NV** van SynVest.



Naam Fonds:	SynVest German RealEstate Fund NV
Participatiebedrag:	€4.000
Rendementsprognose:	7,4% voorschot dividend, verwacht totaal rendement 9,6%
Regio:	Duitsland
Soort vastgoed:	Woningen / Winkels
Aanbieder:	SynVest Fund Management BV

Zes vragen aan SynVest directeur Frits Panhuizen.

Waar kennen beleggers SynVest van?

SynVest heeft in 2005 het SynVest RealEstate Fund NV geïntroduceerd. Dit fonds, met uiteraard een AFM-vergunning, belegt in commercieel vastgoed in Nederland en is gestaag gegroeid tot nu een totaal belegd vermogen van circa €115 miljoen. Elke maand komen er nieuwe beleggers bij en als er weer voldoende geld in kas is, wordt een object gekocht. Met deze filosofie is SynVest in 2005 begonnen met 1 pand. Thans bestaat de portefeuille uit 100 panden met circa 137 huurders. Er wordt belegd in verschillende soorten vastgoed: winkels (46%), kantoren (25%), logistiek/bedrijfsruimte (21%), zorg gerelateerd vastgoed (5%) en woningen (3%). De leegstand van de totale portefeuille (2%) is bijzonder laag. Dit komt doordat er naast actief vastgoed beheer ook belegd is in courant en voor een huurder betaalbare ruimte gelegen op gewilde locaties.

Het Nederlandse fonds heeft sinds het begin elk jaar een goed direct rendement opgeleverd. Het huidige voorschot dividend van 7,8% effectief op jaarbasis wordt maandelijks aan de beleggers uitgekeerd. Elke maand kan men toetreden en na de lock-up periode van 3 jaar kan men naar wens elke maand uittreden. Het fonds houdt hiervoor een liquiditeitsreserve aan om dit ook te kunnen waarmaken. Men kan al deelnemen vanaf 1 certificaat van € 3.950,-.

SynVest heeft onlangs het SynVest German RealEstate Fund NV geïntroduceerd. Waarom Duitsland?

SynVest heeft met het Nederlandse fonds laten zien dat een behoudende strategie, waarbij de belangen van de belegger voorop staan, kan rekenen op een trouwe en groeiende groep beleggers. Beleggen betekent spreiden. Na zelf een aantal jaren ervaring opgedaan te hebben in Duitsland, hebben wij gemeend een fonds te introduceren dat uitsluitend belegt in Duits vastgoed. Hetzelfde recept als Nederland, maar dan in Duitsland. Het fonds is in november 2011 voor beleggers opengedaan. Al direct in de eerste drie weken konden wij voor zo'n € 1 miljoen nieuwe beleggers verwelkomen, inclusief deelname van bestaande SynVest beleggers.

Duitsland is de sterkste economie in Europa en laat nog altijd groei zien. Ook de vooruitzichten voor de komende jaren zijn door ondermeer de sterke en innovatieve industrie uitstekend. Daarnaast zijn er nog steeds gebieden welke relatief een achterstand hebben (voormalig Oost Duitsland) en aan een inhaalslag bezig zijn. Dit betekent in die gebieden toenemende welvaart en groeiende vraag naar producten en diensten.

Door de onzekerheid in bepaalde (Zuid-Europese) landen ziet men een toenemende groei van buitenlandse

investeerders in Duitsland. Ook dit zal bijdragen aan een geleidelijke waardeestijging van vastgoed. Kortom een uitstekend land om in vastgoed te beleggen.

Op welke vastgoedcategorieën richt dit fonds zich?

Dit fonds zal hoofdzakelijk beleggen in woningen, zorgwoningen en winkels. Dit type vastgoed is in Duitsland nog te verwerven met een aantrekkelijk aanvangsrendement. Daarnaast kent men, in het geval van winkels, ook zeer lange huurcontracten tot wel 15 jaar. Omdat deze categorieën vastgoed een laag risicoprofiel hebben, kunnen beleggers hier hun voordeel mee doen.

Wat is het prognoserendement voor SynVest German RealEstate Fund NV?

Het voorschot dividend bedraagt effectief 7,4% op jaarbasis. Dit wordt per maand uitgekeerd. Het geprognosticeerde totaal rendement over een periode van 7 jaar bedraagt 9,6%. Dit wordt bereikt doordat de hypothecaire rentelasten door aflossing dalen en de huren door indexatie juist toenemen. Dit staat los van een toekomstige verkoopwinst waar andere fondsen mee rekenen. Dit doet SynVest niet. Het is wel van belang te beseffen dat het exacte langjarige rendement moeilijk te voorspellen is. Men moet in eerste instantie kijken naar het direct rendement van 7,4%. Dat telt. Indien het rendement in de toekomst hoger uitpakt is dit fantastisch, maar men moet zich niet op voorhand rijk rekenen.

Waarom is dit fonds interessant voor beleggers?

Het combineert de ervaring en kwaliteit van SynVest met de sterkste economie van Europa, Duitsland. In dit land zijn nog volop kansen en mogelijkheden met een acceptabel risico en een goed rendement. Beleggers kunnen bij SynVest nu zelf de keuze maken in welke land te beleggen, of welke verdeling tussen Nederland en Duitsland te hanteren. Ook zijn er beleggers met zelf vastgoed in Nederland, naast hun eigen woning, die willen spreiden in een andere economie. Dit kan met dit fonds.

Hoe kunnen beleggers deelnemen?

Het fonds is geschikt voor zowel particuliere als institutionele investeerders en vanaf 1 november geopend voor inschrijving vanaf € 4.000. Als men in december een deelnamebedrag stort, krijgt men in januari de certificaten toegewezen en het eerste dividend volgt al op de eerste werkdag van februari. Zo snel gaat dat. U kunt de deelnameformulieren opvragen bij SynVest of downloaden via www.synvest.nl.

Bovenstaand is geen uitnodiging tot investeren maar betreft een kennismaking. Vastgoedvergelijker.nl geeft dan ook geen waardeoordeel over het betreffende fonds. Voor meer informatie kijkt u op Vastgoedvergelijker.nl

Met vriendelijke groet,

Nick Blom
Directeur Vastgoedvergelijker.nl

*) Genoemde kengetallen zijn prognoses. Hierop kunnen afwijkingen ontstaan. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Gelet op de aard van haar activiteiten is Vastgoedvergelijker B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Vastgoedvergelijker BV niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. De fonds samenvatting bevatten geen advies om deel te nemen in het betreffende fonds. Voor advies wordt u verwezen naar uw beleggingsadviseur. Vastgoedvergelijker Bv adviseert u altijd het prospectus te raadplegen.

U ontvangt deze nieuwsbrief omdat u hiervoor bent ingeschreven op vastgoedvergelijker.nl. Indien u deze nieuwsbrief niet meer wilt ontvangen, beantwoordt deze email dan met het woord 'STOP' in het onderwerp of stuur een email naar info@vastgoedvergelijker.nl.