

## SynVest Real Estate Fund NV

Fondsinitiator: SynVest Fund Management BV

### KERNGEGEVENS VAN HET FONDS

<b>Fondsaanbieder</b>	SynVest Fund Management BV
<b>Looptijd</b>	Onbeperkt, bij deze analyse wordt uitgegaan van een resterende looptijd van 7 jaren
<b>Objecten</b>	23 verhuurde panden verspreid over Nederland. Globale verdeling: 17% retail, 30% bedrijfsmatig, 53% kantoren
<b>Huurders</b>	o.a. ASM Europe, Doedijs, Aldi, Gemeente Rotterdam, Hollands Omroep Bedrijf
<b>Fondsinvestering</b>	€ 55,2 miljoen (30 sept, 2009)
<b>Eigen vermogen</b>	€ 21,6 miljoen (30 sept, 2009)
<b>Participatiegrootte</b>	€ 3.950
<b>Exploitatierendement</b>	ca. 7,7%
<b>Emissievergoeding</b>	n.v.t.
<b>Eindcijfer</b>	<b>7,8</b>

### Fondsinitiator en structuur 8,3

De initiatiefnemer SynVest Fund Management BV, gevestigd in Veenendaal, heeft in 2005 dit fonds geïnitieerd. De directie van het fonds wordt gevoerd door de heren Mr. E.J. Pot (1952) en F.J. Panhuyzen (1953). Zij beschikken ieder over meer dan 20 jaar relevante ervaring in het structureren en beheren van fondsen en commercieel vastgoed. Er is een Stichting Administratiekantoor SynVest RealEstate Fund, die de belangen van de participanten behartigt. Bestuurders van deze stichting zijn de heren prof. dr. W.A.F.G. Vermeend, (Voorzitter; oud staatssecretaris en oud minister) en de heer Drs. R.J.X. Wanders (oud financieel directeur van Suez Group en CFO van de Koninklijke ANWB).

#### Rechtsvorm

Synvest Real Estate Fund NV is juridisch gestructureerd als naamloze vennootschap, waarvan de aandelen zijn ondergebracht in een stichting, die

SynVest Real Estate Fund NV is gestart in 2005. In 2007 verscheen reeds een eerste FundReview van dit fonds. De voor u liggende FundReview 58 mag gezien worden als een tussentijdse momentopname. De ramingen voor 2009 uit het prospectus van 2005 zijn wat betreft grootte van de fondsinvesteringen niet gehaald. Dit mag echter niet verbazen, gezien de marktomstandigheden. De totale fondsinvestering is tussen 2007 en 30 september 2009 toch met ruim 50% gegroeid naar meer dan € 55 miljoen. Dit bedrag is inclusief afwaarderingen op de vastgoedportefeuille, waaraan ook SynVest niet heeft kunnen ontkomen. Dit fonds is door FundView beoordeeld alsof het vandaag op de markt zou komen en bovendien niet zou worden uitgebreid. Een fictieve situatie dus, maar het geeft in ieder geval een indruk van de gezondheid van het fonds. Op de vier onderdelen fondsinitiator en – structuur, fondsinvestering, fondsobjecten en fondsexploitatie. De belangrijkste criteria, conclusies en cijfers per onderdeel zijn in deze FundReview opgenomen.

op haar beurt certificaten van aandelen uitgeeft aan beleggers. De certificaathouders hebben geen invloed op het beleid van het fonds.

#### Fiscale status

Synvest Real Estate Fund NV heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dat wil zeggen dat het maximaal met 60% vreemd vermogen gefinancierd mag zijn. Het fonds moet dus een eigen vermogen van tenminste 40% in stand houden. Door de FBI status hoeft het fonds in principe geen vennootschapsbelasting te betalen en keert het alle winst uit.

#### Toezicht

Zowel de beheerder SynVest Fund Management BV als het fonds zelf, beschikt over een AFM vergunning in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). Dat betekent in ieder

geval dat de bestuurders getoetst zijn op betrouwbaarheid door de Autoriteit Financiële Markten.

## Informatieverstrekking

De informatieverstrekking van dit fonds is zeer goed te noemen. Relevante informatie is helder, ruim voor handen en zeer toegankelijk via de website.

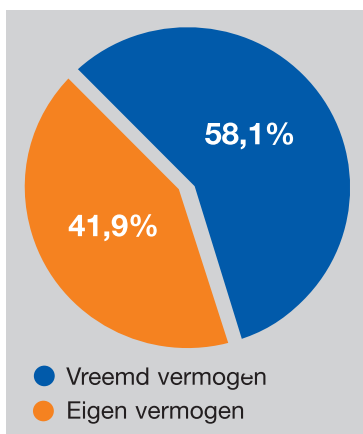
## Fondsinvesting (8,4)

De totale fondsinvestering bedraagt momenteel € 55,2 miljoen (stand 30 september 2009), waarvan 58,1% met een hypothecaire lening is gefinancierd. Ten opzichte van een resterende looptijd van 7 jaar

(zie kader bovenaan p.1) is de rente voor een voldoende lange periode van gemiddeld 6,7 jaar gefixeerd voor gemiddeld 5%. Het fonds keert per maand een interim-dividend uit. In de startfase was die uitkering 6% en werd ten laste van de liquiditeitsreserve gebracht.

Inmiddels wordt het interim dividend ten laste van de exploitatie uitgekeerd, en bedraagt 8,8% effectief per jaar. Uitgaande van de fictieve situatie, dat het fonds op dit moment zou starten en het eigen vermogen opgebouwd zou worden met certificaten van € 3.950, zou een IRR behaald worden van ruim 11%. De minimale deelname bedraagt één certificaat van 100 aandelen. De huidige koers van één certificaat bedraagt € 3.950. Het fonds kent geen hoge marketing en structureringsfee of emissiekosten vooraf, maar van elke inleg wordt 5% ingehouden als fundingprovisie voor de initiator. Het fonds kent een semi open end karakter. Vrije toe- en uittreding zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

De intrinsieke waarde van de aandelen is als gevolg van herwaardering van de portefeuille in de periode van 30 september 2008 tot 30 juni 2009 gedaald van € 47,30 naar € 38,40 per aandeel (19%). Dit komt overeen met een afwaardering van het vastgoed van een kleine 8%.

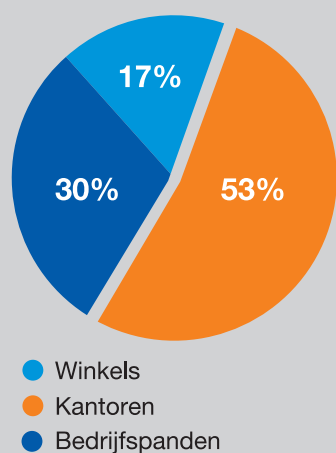


In de periode van 30 juni 2009 tot 30 september 2009 is de intrinsieke waarde met 2,3% verder gedaald naar € 37,50. Er is na een voorwaardelijk preferent rendement van 11% (relatief hoge drempel) een performance fee van 25% (marktconform) voor de initiatiefnemer. De certificaten zijn ook verhandelbaar op Nederlandse Participatie Exchange (NPEX), het platform waar niet-beursgenoteerde fondsen als deze verhandeld kunnen worden.

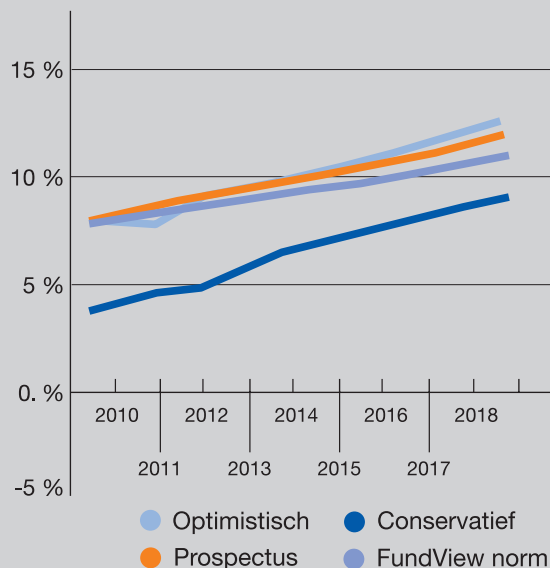
## Fondsobjecten (7,0)

Het fonds investeert in kantoorgebouwen (53%), winkelpanden (17%) en bedrijfspanden (30%). Het gaat veelal om recent gebouwd vastgoed op locaties verspreid over Nederland. Op 30 september 2009 waren er 23 objecten met een gezamenlijke waarde van € 52 miljoen. (Stand op 30 juni 2007: 13 panden, respectievelijk € 33,9 miljoen). Tot nu toe is één pand verkocht. De gemiddelde, (naar aandeel in de huurstroom) gewogen resterende contractduur bedraagt circa 4 jaar en 5 maanden, wat gezien de spreiding over het aantal huurders heel behoorlijk is. Vooral de spreiding in het aantal objecten en huurders zijn pluspunten.

Portefeuilleverdeling



Rendementsscenario's



## Fondsexploitatie (7,5)

FundView hanteert eigen uitgangspunten voor de exploitatieprognose, zoals inflatie-, onderhouds- en renteverwachtingen. Vergelijking van het exploitatierendement volgens de FundView norm met die van het fonds geeft aan dat het exploitatierendement volgens het fonds wat hoger ligt dan die zou zijn volgens de FundView parameters. (Nogmaals, uitgangspunt van deze FundReview is de fictieve situatie zoals op pagina 1 beschreven). Bij een zeer conservatief scenario (oa: indexatie van de huur 1%, een gemiddelde leegstand van 20% gedurende de gehele looptijd) is het geprognosticeerd exploitatierendement van 4% nog altijd positief.

## Fondsoordeel (7,8)

SynVest Real Estate Fund NV heeft in de loop der jaren laten zien dat zij een professionele partij is. In de moeilijke marktomstandigheden van de afgelopen periode heeft het fonds afwaarderingen moeten doen op het vastgoed, net als vrijwel alle vastgoedbeleggers. Professioneel beheer van zowel het vastgoed als van het fonds zullen ervoor moeten zorgen dat geen rendement verspild wordt. Gezien de ervaring van de bestuurders, moet SynVest Fund Management BV daartoe in staat geacht worden. Daarbij heeft het fonds de potentie om verder te groeien. Toekomstige investeringen zullen wellicht minder makkelijk financieerbaar zijn dan in het verleden, maar zullen naar alle waarschijnlijkheid ook een lagere verkrijgingsprijs kennen. Dat laatste kan een groter opwaarts potentieel betekenen voor het verkooprendement. De informatieverschaffing is uitgebreid en helder, wat bijdraagt aan de degelijke indruk. De Prognose van het fondsmanagement is dat het gemiddelde totaalrendement voor de investeerders op ruim 11% uit zal komen.

**Deze FundReview is vanwege het karakter van het fonds een momentopname.**

De informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld, fouten of onvolkomenheden worden echter niet uitgesloten. FundView is niet aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie en verwijst voor advies over uw portefeuille naar uw (vermogens)adviseur.



**FundView BV**

Postbus 39

3000 AA Rotterdam

T 010 280 06 50

E [info@fundview.nl](mailto:info@fundview.nl)