

SYNVEST

BELEGGINGS
FONDSEN

SYNFORMATIE

SYNFORMATIE IS EEN UITGAVE VAN SYNVEST FUND MANAGEMENT B.V.

Hierbij hebben wij het genoeg u een nieuwe Synformatie te presenteren. Het gaat goed met SynVest RealEstate Fund NV ondanks alle economische en politieke strubelingen. Ook zien we de laatste weken opvallend veel nieuwe informatie aanvragen. Een teken dat men op zoek is naar beleggingen.

De resultaten over het 1^e kwartaal waren bijzonder goed en we verwachten eind deze maand de resultaten over het 2^e kwartaal te publiceren.

Vooruitblik:

- funding loopt naar wens

- nieuwe aankopen in de pijplijn

Tot nu loopt onze funding naar wens, hoewel iets minder dan vorig jaar. Dit is op zich goed te verklaren gezien het huidige economische klimaat in combinatie met politieke onzekerheden. Ook de stroom aan artikelen over leegstand, zonder enige nuancering, helpt ons niet. We merken dat er onder beleggers behoefte bestaat om te investeren, vooral omdat de spaarrente nog steeds heel laag is. Men is echter afwachtend. Dit is jammer gezien het solide resultaat van SynVest. Vastgoed wordt over het algemeen gezien als een 'safe harbor'. Ook is een belegging in vastgoed als een van de weinige beleggingen 100% inflatiebestendig.

SynVest ontrekt zich dankzij haar actieve portefeuillebeheer, resulterend in een bezettingsgraad van 98,1%, als één van de weinige onroerend goedbeleggingsfondsen aan deze malaise. Wij zijn daarom van mening dat SynVest als belegging een uitstekend perspectief biedt.

Ook in de toekomst zien wij voldoende kansen. Achter de schermen zijn wij druk bezig met nieuwe aankopen, met de focus op winkels en zorggerelateerd vastgoed. Hieraan vooraf doen we altijd een grondige due diligence, waardoor een aankoopproces veel tijd kost.

INHOUDSOPGAVE

- Vooruitblik
- Optimalisatie winkelcentrum Weiertplein
- Column Frits Panhuyzen
- Herfinanciering
- Flinke afname leegstand

Binnenkort verwachten we weer een aantal nieuwe aankopen te presenteren.

Optimalisatie winkelcentrum Weiertplein in Emmen

Sinds december 2010 maakt winkelcentrum Weiertplein in het centrum van Emmen deel uit van de portefeuille.

De gemeente Emmen werkt onder de naam Atalanta aan een complete gedaanteverwisseling van het centrum teneinde een uitnodigend, toegankelijk en goed bereikbaar stadshart, waar van alles te beleven is, tot stand te brengen. Hiermee zal het centrum van Emmen een belangrijke kwaliteitsimpuls krijgen en het zal zich steeds meer concentreren rond het strategisch gelegen winkelcentrum Weiertplein en omgeving.

De meeste huurders in het winkelcentrum hebben voornamelijk langjarige huurcontracten. Er is hier dus sprake van een hoge bezettingsgraad en een strategische ligging. Om dit ook op de lange termijn zoveel mogelijk uit te nutten, hebben we een architect opdracht gegeven concrete plannen hiervoor uit te werken. Met deze plannen kunnen we tevens potentiële huurders benaderen en enthousiasmeren. Op dit moment werken we aan ontsluiting van de eerste verdieping aan het Mondriaanplein, een van de drukste punten in het centrum van Emmen. Ook wordt er gewerkt aan het aantrekkelijker maken van de

Dalipassage, vooral door de passage veel lichter te maken.

Door actief portefeuille beheer willen wij het functioneren van ons winkelcentrum optimaliseren.

Voortaan zal onze directeur Frits Panhuyzen in Synformatie zijn immer scherpe visie geven op de actualiteit in onroerend goed land.



Is het glas half vol of half leeg?

Voor de crisis kon het niet op. Vastgoed was helemaal in. Iedereen was op zoek naar rendement en sloot daarbij, helaas, zijn ogen regelmatig voor het bijbehorend risico. Nu zit het compleet in het verdomhoekje. Een overreactie wat mij betreft.

Er wordt gesproken over 15% leegstand alsof er geen kantoor meer wordt verhuurd. Maar tegenover deze leegstand staat nog altijd 85% bezettingsgraad.

Dit neemt niet weg dat de leegstand groot is, maar enige nuancering is wel op zijn plaats. We zien bijvoorbeeld veel leegstand in oudere gebouwen, die slecht aan te passen zijn aan veranderende werkomstandigheden. Hetzelfde geldt voor slecht bereikbare binnenstedelijke locaties, gebieden waar (te) veel gebouwd is (bijvoorbeeld Hoofddorp, Rijswijk, Ede, Nieuwegein), maar ook bepaalde zeer grote panden (40.000m² en nog groter) waar maar een kleine markt voor is. Precies het soort vastgoed waar SynVest niet in belegt.

Dit soort leegstand lijkt structureel te zijn en dat zal naar alle waarschijnlijkheid ook bij een toenemende vraag zo blijven.

Er blijft echter behoefte aan goede en nieuwe kantoren, ook al zit er nu nauwelijks nieuwbouw in de pijplijn. De vraag is er, dus blijven de prijzen overeind en die zullen op termijn zelfs stijgen.

Laten we vooral niet uit het oog verliezen dat vastgoed, zeker in onzekere tijden, inflatiebestendig is. De waarde van het vastgoed stijgt namelijk mee met de bouwkosten en die zijn tot nu toe altijd toegenomen. Dat biedt sowieso een beter perspectief dan je geld op de bank zetten tegen 1-2%.

Alleen hierom al belegt menig institutioneel belegger in vastgoed.

SynVest ziet geen problemen bij herfinanciering

Afgaand op diverse berichten in de media zit het volgende probleem er aan te komen: die van de herfinanciering. Wij zijn van mening dat dit enigszins zwaar wordt aangezet en dat er nogal wat 'wat als'-scenario's in stelling worden gebracht. De 'bel' aan herfinancieringen is niet anders dan anders. Elk jaar expireren leningen en elk jaar moet er worden geherfinancierd. Het is dus niet zo dat er in 2012 een groter deel van de leningen moet worden geherfinancierd dan in andere jaren. Ook bij SynVest is dit niet het geval.

Bij elk object dat we aankopen, komen wij een financiering overeen met een looptijd van 5, 7 of 10 jaar. Dat betekent dat er in 2012 leningen aflopen die bijvoorbeeld in 2007 gesloten zijn. Het gaat hier om een relatief klein deel van de portefeuille.

Wij zien nu, maar ook in de toekomst, weinig problemen voor SynVest op het gebied van (her)financiering. Een belangrijke reden is de lage bevoorschotting van maximaal 60%. Wij hebben dus een lage leverage en dat vindt een financier door het lage risico aantrekkelijk. Daarnaast zijn onze objecten allemaal langjarig verhuurd. Door de aard van de objecten zal er normaliter altijd een huurder voor te vinden zijn, getuige ook onze hoge bezettingsgraad van 98,1%. Kortom een stabiele waardevolle portefeuille en dus relatief makkelijk te herfinancieren.

Tenslotte zou een aantal Duitse banken zich hebben teruggetrokken uit de Nederlandse markt. Dat is op zich correct, maar er wordt aan voorbijgegaan dat een aantal Duitse banken juist weer actief is geworden in Nederland. Deze banken bieden bovendien goede tarieven, vaak scherper dan die van de Nederlandse financiers. Gelukkig zien we ook in Nederland dat bijvoorbeeld ABNAMRO zich weer begeeft op het gebied van vastgoedfinancieringen.

Actief portefeuillebeheer is goed voor de bezettingsgraad

Ons actieve portefeuillebeheer verklaart voor een belangrijk deel onze hoge bezettingsgraad, die momenteel 98,1% bedraagt. Uiteraard is de basis een goede selectie van een object bij aankoop, onder andere op courantheid van het object, huurprijs, locatie, branch en 'zitvrees' van de huurder. Gezien onze lange termijn visie, is het voor ons van groot belang dat een object aantrekkelijk is en blijft. Wij besteden derhalve ook veel aandacht aan onderhoud. Verder hebben wij uitsluitend objecten in een courant huursegment, waardoor de objecten bij leegstand weer makkelijk te verhuren zijn. Om een maximale risicospreiding te bereiken beleggen wij in diverse sectoren (kantoren, winkels, bedrijfsruimten en zorggerelateerde vastgoed) met verschillende marktcycli. Bovendien hebben wij veel objecten in portefeuille met een evenwichtige geografische spreiding.

Kantoorgebouwen die op meerdere manieren goed te bereiken zijn, kennen nauwelijks leegstand en zijn populair bij kantoorgebruikers

Kantoren die maar op één manier te bereiken zijn, vooral de panden langs de snelweg, komen veel moeilijker aan een huurder.

Dit blijkt uit een onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng en DTZ Zadelhoff. Goudappel Coffeng is een adviesbureau over bereikbaarheid, DTZ Zadelhoff is een adviseur voor commercieel vastgoed.

Goudappel Coffeng onderzocht de regio Utrecht. De onderzoekers keken hoeveel mensen in potentie naar kantoren in de verschillende stadswijken kunnen reizen. De eisen zijn daarbij simpel: iemand mag maximaal twintig minuten op de fiets zitten, of een half uur in de auto of drie kwartier in de bus of trein. Volgens het bedrijf zijn dit voor de meeste werknemers acceptabele reistijden.

(Bron: Het Financieele Dagblad van 25 juli jl.)

Kantoren

Onze portefeuille bestaat nu voor 29% uit kantoren (zie grafiek). Het gaat om courante kantoren. Ons eigen kantoor in Veenendaal is hier een goed voorbeeld van. Het is een mooi pand, flexibel in te delen, heeft ruime

parkeergelegenheid, ligt dicht bij de snelweg en op loopafstand van het station, terwijl de huurprijs aantrekkelijk is. Hiermee voldoen wij aan belangrijke criteria ter voorkoming van leegstand (zie inzet).

Winkels

Wij hebben veel zogenaamde 'fun' en 'functional' winkels in portefeuille. Ook hier gaat het om courante objecten die makkelijk weer te verhuren zijn. De zogenaamde fun winkels liggen in kerngebieden waar mensen, ondanks aankopen via internet, naar toe zullen blijven gaan om lekker te shoppen. Bij functional winkels valt te denken aan bouwmarkten en supermarkten. Ook winkels die minder gevoelig zijn voor internetshoppen.

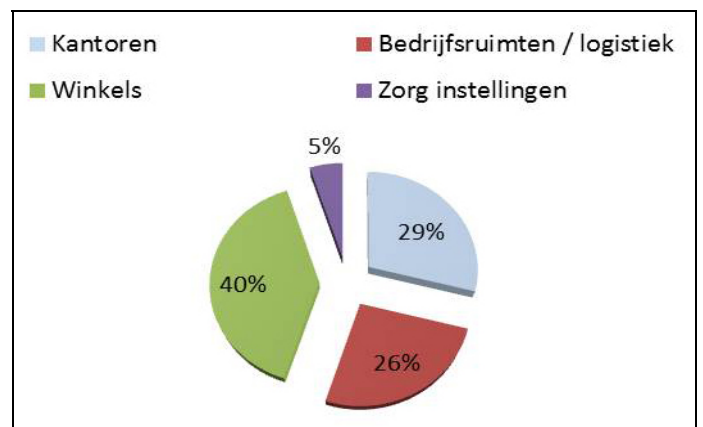
Bedrijfsruimten

Hier geldt eveneens dat we veel, voor een huurder betaalbare objecten, in portefeuille hebben. Hier zal altijd vraag naar blijven. Er was sprake van een leegstand in Drachten, maar die hebben we eind 2010 na een paar maanden weer kunnen opvullen. Het enige grote object in de portefeuille is langjarig verhuurd aan een sterke logistiek onderneming.

Zorggerelateerd vastgoed

Op deze sector zijn we na de economische crisis meer gaan focussen. Voor de crisis waren de objecten in deze sector, evenals winkels, te duur. We zien nu meer aanbod met een voor SynVest goed rendement profiel. We verwachten dat de vraag zal aanhouden, hetgeen positief zal uitwerken in de waardering van dit soort vastgoed.

Sectorale verdeling SynVest RealEstate Fund N.V.:





Den Haag
Kantoor Omroep bedrijf



Emmen
Kantoorgebouw



Rotterdam
Kantoor Gemeente Rotterdam



Sneek
Bedrijfsgebouw



Assen
Bedrijfsgebouw



Almere
Bedrijfs/Kantoorgebouwen



Hillegom
Winkels



Oostburg
Boerenbond Winkel



Sassenheim
Bedrijfgebouwen



Hoogezand
Winkels/Woningen



Borculo
Gezondheidscentrum



Arnhem
Intersport winkel



's-Heerenberg
Logistiek centrum



Zaltbommel
Kantoorgebouw



Veenendaal
Multitenant kantoorgebouw

Waarom beleggen in SynVest RealEstate Fund N.V.?

- ✓ AFM Vergunning
- ✓ Maandelijke dividend uitkering, op dit moment **7,8%** effectief op jaarbasis
- ✓ Minimale deelname vanaf € 3.950,-
- ✓ Flexibel toe- en uittreden
- ✓ Geen emissiekosten
- ✓ Ervaren management
- ✓ Thans 57 winkels, kantoren, bedrijfsruimte en zorg gerelateerd vastgoed
- ✓ Landelijke spreiding
- ✓ Jaarlijkse externe taxatie van het vastgoed
- ✓ Betrouwbare partners o.m. notaris Houthoff Buruma, accountant Deloitte, taxateur DTZ Zadelhoff, belastingadvies BDO)