

VRAAG HET DE VEB

De experts van de VEB-Beleggersservice staan dagelijks honderden aangesloten beleggers te woord. In elke Effect behandelen ze een aantal veelgestelde vragen. U vindt meer antwoorden via veb.net/vraaghetdeveb.

1 WAAROM DAALDE DE INTRINSIEKE WAARDE VAN HET SYNVEST REALESTATE FUND VORIG JAAR ZO HARD?

De slechte resultaten van het Synvest RealEstate Fund – in 2014 werd een negatief rendement van 36 procent geboekt – zijn het gevolg van afwaarderingen van de beleggingen. Zo is door leegstand in verschillende beleggingspanden de totale huursom gedaald. Andere tegenvalers zijn geweest de toekenning van huurvrije periodes bij nieuwe huurcontracten en stijgende kosten voor onder meer exploitatie.

Periodiek publiceert Synvest de intrinsieke waarde van het vastgoedfonds. Dat betekent echter niet dat beleggers ook voor deze waarde het fonds kunnen verhandelen. Doordat Synvest zelf geen stukken meer inkoopt of uitgeeft, berekent het geen koers meer. Handelsplatform de Nederlandsche Participatie Exchange (NPEX; www.npex.nl) biedt wel een handelsmogelijkheid. Binnen NPEX kunnen deelnemers via een online beurs effecten kopen van en verkopen aan andere deelnemers. Een veilingmechanisme bepaalt de koop- en verkoopprijs. Het is echter geen garantie dat er voldoende vraag is.

Door een aanstaande structuurwijziging is het fonds verplicht beleggers eenmalig de mogelijkheid te bieden om hun stukken aan het fonds over te dragen. Voor die overdracht krijgen zij geen vergoeding (meer: synvest.nl).

De problemen bij dit vastgoedfonds werpen eens te meer licht op de risico's bij niet-beursgenoteerd vastgoed. En bij een tegenvallende belegging is het niet altijd makkelijk om uit te stappen.

Checklist beleggen in vastgoed:
veb.net/checklistvastgoed

2 IN EEN TURBO VAN BNP PARIBAS OP HET AANDEEL TOMTOM IS DE SPREAD GEWIJZIGD, WAAROM IS DAT?

De vergroting van de spread (verschil tussen de bied- en laatprijs) in de turbo op het aandeel TomTom heeft te maken met de forse koersstijging van de fabrikant van navigatiesystemen. Volgens de turbo-afdeling van BNP Paribas is hierdoor de spread toegenomen op het onderliggende aandeel zelf, waarna de turbo eveneens is aangepast. Deze aanpassing van de spread kwam echter pas geruime tijd nadat de beurskoers van TomTom

aan een opmars bezig was. Het verhogen van de spread betekent dat beleggers meer indirecte kosten betalen bij aan- en verkoop van turbo's op TomTom. Als de aandelenkoers weer daalt, kan de spread mogelijk weer kleiner worden.

3 WAT KAN IK DOEN ALS IK WEGENS DE TELEURSTELLEND PRESTATIES VORIG JAAR VAN ALEX VERMOGENSBANK EEN KLACHT WIL INDIENEN?

U kunt verschillende routes bewandelen om te (laten) beoordelen of Alex tekort is geschoten in de op haar rustende zorgplicht.

- U kunt zelfstandig een klacht indienen bij Alex. Daarmee wordt de interne klachtenprocedure in gang gezet. Indien geen oplossing wordt gevonden, kan de procedure bij het Kifid in gang worden gezet. Het Kifid biedt een loket voor beslechting van (dreigende) conflicten met financiële dienstverleners en voor informatie over financiële zaken. In een relatief kort tijdsbestek en tegen relatief geringe kosten wordt geoordeeld over de kwestie.
- Dit traject kan ook onder begeleiding van Vermogensmonitor

worden ingezet. Vermogensmonitor is een onafhankelijke partij die gespecialiseerd is in de beoordeling van financiële producten en dienstverleners. Vermogensmonitor kan voor u eerst kosteloos een beoordeling maken van de kansen van uw dossier. Daarna kan Vermogensmonitor voor u als gemachtigde de interne klachtenprocedure doorlopen en een procedure bij het Kifid in gang zetten. Dan betaalt u in totaal 500 euro (incl. BTW) voor de schadeberekening en proceskosten en een prestatievergoeding (afhankelijk van het aantal dossiers) van maximaal 14 procent.

- U kunt een juridische procedure starten bij de rechtbank. Dat kan eventueel onder begeleiding van uw rechtsbijstandsverzekering.
- Indien u zich nog beraadt, maar wel uw rechten wilt veiligstellen, dient u zelf zo spoedig mogelijk een zogeheten 'stuitingsbrief' te sturen naar Alex om verjaring van uw vordering te voorkomen.

Een voorbeeldstuitingsbrief kunt u downloaden via:
www.veb.net/alexbrief