



Execution empowering Strategy

Eric Dings
22 December 2021



Vermogensopbouw voor bedienden ondernemers en vrije beroepen



Eric Dings
22 December 2021



Agenda

1. De 4 pensioenpijlers
2. Alles start met de lage rentes
3. Hefboomeffect
4. Eigen kapitaal nodig
5. Groepsverzekering/IPT reserves aanboren
6. Wees steeds conservatief in het voorspellen van opbrengsten
7. Berekeningsvoorbeelden
8. Vlaams residentieel vastgoed in tijden van crisis
9. Residentieel vastgoed is inflatiebestendig
10. De 4^e pensioenpijler vereist inzichten en ondersteuning
11. Onze klanten
12. Onze toegevoegde waarde
13. Hoe onderscheidt Ex-Stra zich ?
14. Wat biedt Ex-Stra niet aan ?





De 4 pensioenpijlers

4 pensioenpijlers	1	2	3	4
	Wettelijk pensioen	Groepsverzekering (bedienden) IPT / POZ (zelfstandigen)	Pensioensparen, Langetermijnsparen VAPZ (zelfstandigen)	Vastgoed, beleggingsfondsen, verzekeringsproducten
Initiatiefnemer	overheid	bedrijf	individu	individu
Fiscale stimulans	n.v.t.	ja	ja	Ja als goed aangepakt
Advies en ondersteuning door	n.v.t.	bedrijf verzekeringmakelaar boekhouder	bank verzekeringmakelaar	niet gestructureerd, nood aan advies en ondersteuning
Onderschreven door	iedereen	meeste bedienden en zelfstandigen	meeste bedienden en zelfstandigen	enkelen
Financiële impact	groot	groot	beperkt	groot



Ex-Stra ondersteunt en begeleidt haar klanten met het opbouwen van de 4^e pensioenpeiler via een investering in vastgoed

ONTZORGEN (360 graden)

1. Financieel advies en –model
 1. leningen
 2. cashflows over volgende 15/20 jaren
 3. Rendement (IRR) en Netto Huidige Waarde (NPV)
2. Vastgoed advies
 - type vastgoed (rendement)
 - ligging (waardebehoud/toename)
 - vlot verhuurbaar/verkoopbaar (onder/over-aanbod, bevolkingsgroei)
3. Zoeken en vinden van de juiste opportuniteiten



Alles start met de lage rentes van vandaag

- Zij maken het mogelijk om kapitaal te vergaren met geleend geld via een investering in vastgoed.
- Wacht niet te lang tot de rentes weer stijgen.



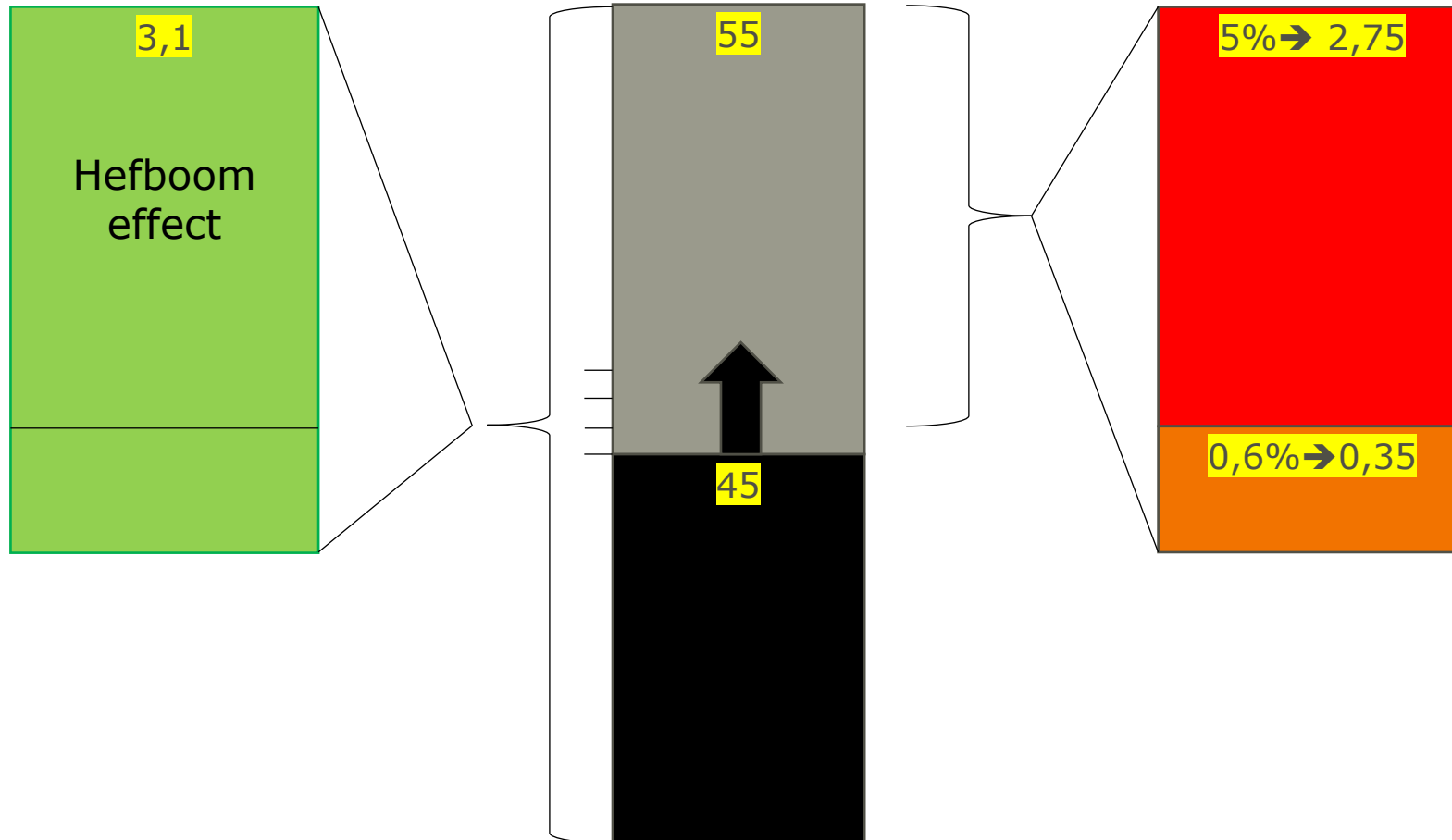
Hefboomeffect (op eigen kapitaal)

1

Huuropbrengsten
3,7% op 12 maanden
3,1% op 10 maanden

Geleend kapitaal
Eigen kapitaal

Afbetaling op 20 jaar, rentevoet 1,2%
kapitaal: 2,75
interest: 0,35 } 3,1

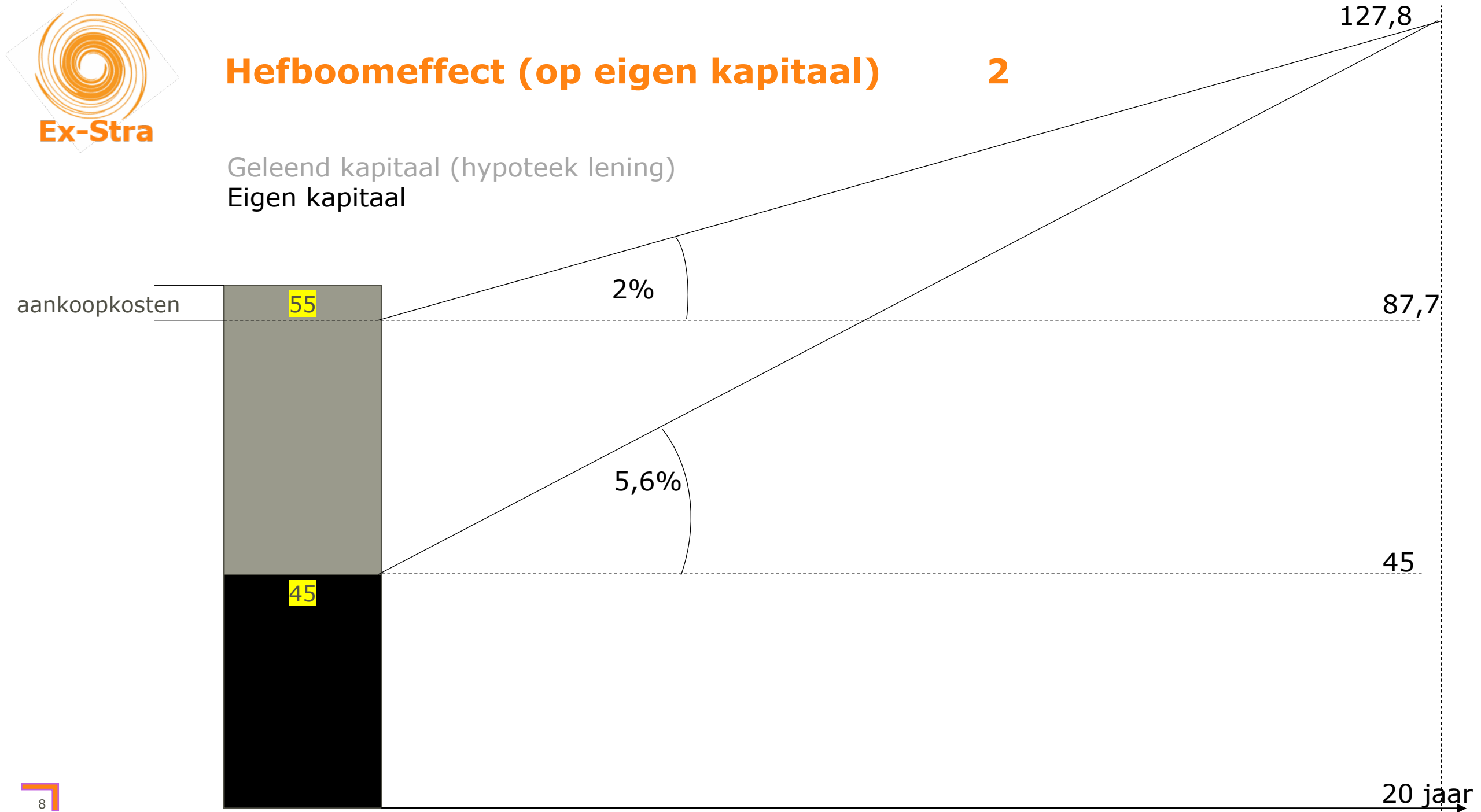


Hefboomeffect optimaliseren
1. Lage interest
2. Hoge huuropbrengsten



Hefboomeffect (op eigen kapitaal) 2

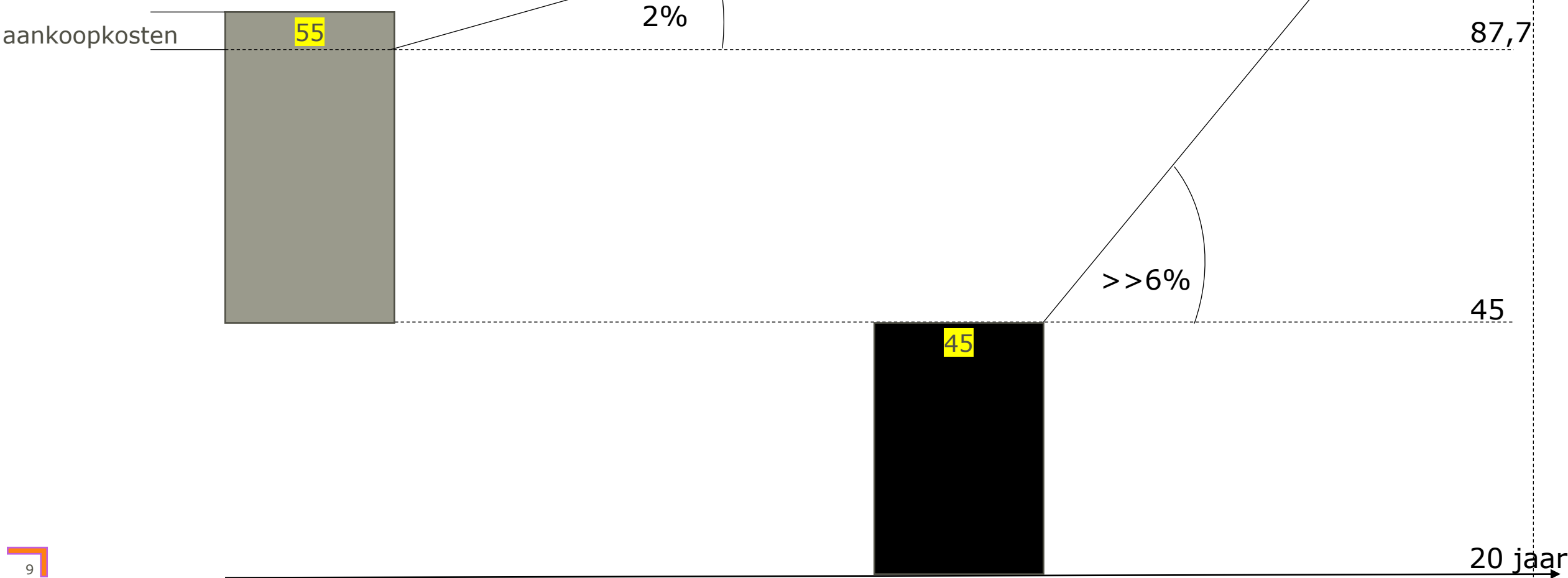
Geleend kapitaal (hypoteek lening)
Eigen kapitaal





Hefboomeffect (op eigen kapitaal) 3

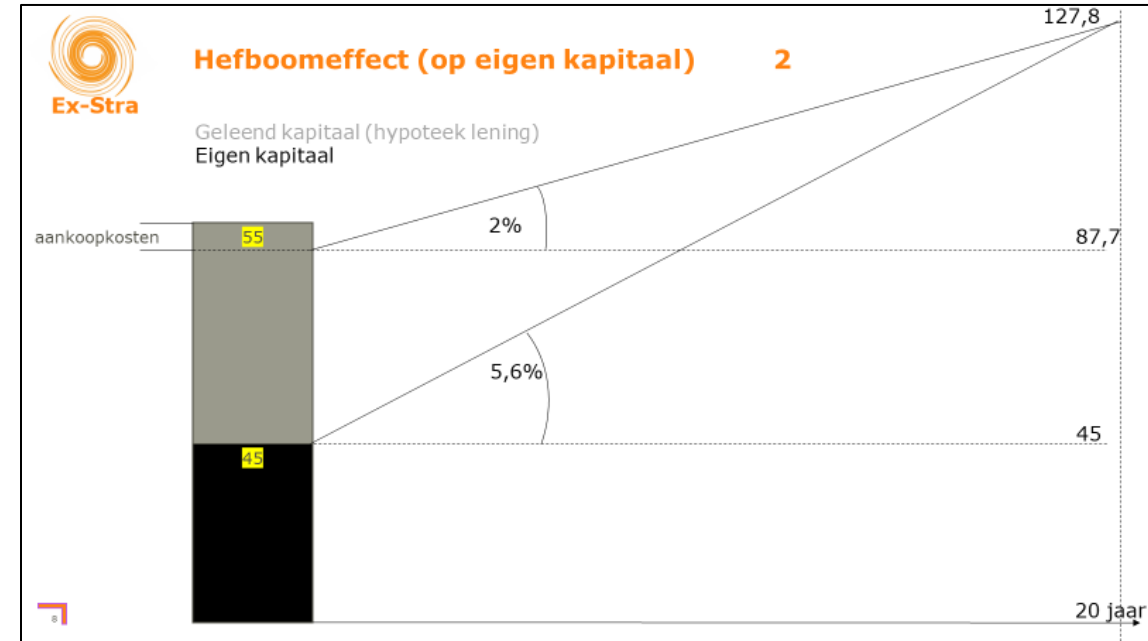
Geleend kapitaal (hypoteek lening)
Eigen kapitaal





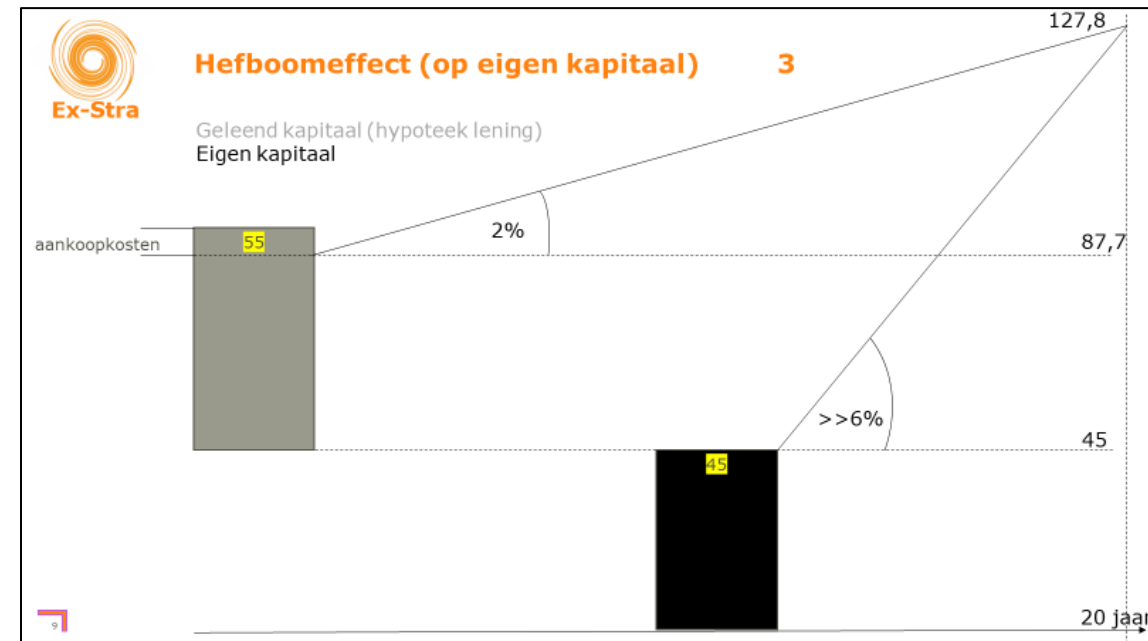
Eigen kapitaal nodig

1. Spaargeld



2. Slapende reserves

- Groepsverzekering/IPT reserves
- Liquidatiereserves



Eigen Kapitaal nodig



	1	2	3	4
	Wettelijk pensioen	Groepsverzekering (bedienden) IPT / POZ (zelfstandigen)	Pensioensparen, Langetermijnsparen VAPZ (zelfstandigen)	Vastgoed, beleggingsfondsen, verzekeringsproducten
Initiatiefnemer	overheid	bedrijf	individu	individu
Fiscale stimulans	n.v.t.	ja	ja	Ja als goed aangepakt
Advies en ondersteuning door	n.v.t.	bedrijf verzekersmakelaar boekhouder	bank verzekersmakelaar	niet gestructureerd, nood aan advies en ondersteuning
Onderschreven door	iedereen	meeste bedienden en zelfstandigen	meeste bedienden en zelfstandigen	enkelen
Financiële impact	groot	groot	beperkt	groot



Groepsverzekering/IPT reserves aanboren

- Waarde van de huidige reserves kunnen vervroegd aangesproken worden
- Reserves renten verder op tegen een gewaarborgde rente tot pensioendatum
- Op eindvervaldag wordt 16% ingehouden voor belastingen + sociale bijdrages
- Opvragen van reserves resulteert in een jaarlijkse kost

Reserves opvragen bij verzekeraar

- 65-70% van reserves kan opgevraagd worden
- Jaarlijkse kost = gewaarborgde rente + 1% (schatting 3,5 %)

Bullet Lening bij bank

- Reserves zijn een soort garantie om lening te krijgen bij bank
- Jaarlijks alleen interesten betalen (kost)
- Kapitaal wordt op einddatum (=pensioendatum) volledig afgelost
- Begrensd in duur (10-15 jaar)



Groepsverzekering/IPT reserves aanboren

reserves 100.000
 gewaarborgd rendement 2,5%
 kost bullet lening 1,5%
 aantal jaren voor pensioen 10
 bedrag dat ik op pensioenleeftijd zou bekomen 128.008

voor belastingen
 en sociale bijdrage

jaren	reserves
0	100.000
1	102.500
2	105.063
3	107.689
4	110.381
5	113.141
6	115.969
7	118.869
8	121.840
9	124.886
10	128.008

1. opnemen voorschot

2. bullet lening

beschikbaar bedrag	70.000	tot 70% van reserves kan opgenomen worden	107.527	16% belasting + sociale bijdrage op pensioenleeftijd
kost per jaar	2.450		1.613	
totale kost	24.500		16.129	
bedrag beschikbaar op pensioendatum	37.527	2,5+1=3,5%	0	1,5%

voordelen lagere kosten
 bedrag kan vroeger bekomen worden
 nadelen beperkt in tijd (10-15 jaar)



Rekenvoorbeelden

Wees steeds conservatief in het voorspellen van opbrengsten

- Inkomsten
 - Aantal maanden huur: 10
 - Jaarlijks aanpassen huur aan index: 1,5%

- Meerwaarde gebouw: 2% per jaar

- Renovatiekosten alvorens terug te verkopen

- Actualisatie rente voor bepalen Netto Huidige waarde (NPV): 3%
 - Alle toekomstige cash-flows worden teruggerekend naar vandaag aan 3% per jaar (*0,97 * 0,97 ...)



Rekenvoorbeeld

Investeringsberekening		jaren hyp. lening: 20		Aankoopkost nieuw	23,00%	Jaarlijkse kosten	2,0
Vraagprijs	240.000			Aankoopkost bestaand	14,00%	Inflatie huurprijzen	1,50%
Aankoopkosten	33.600			Fee Ex-Stra	3,00%	Meerwaarde gebouw	2,00%
Totaal aankoop	273.600			% eigen inbreng (eis)	20,00%	actualisatie rente	3,00%
Renovatiekost	0			Bestaand/nieuw	0		
Fee Ex-Stra	8.712			% Onder BTW (rest is regist.)	70,00%		
Hypotheek lening	92.000			Huurrendement (12m)	3,70%		
Inbreng spaargeld	90.312	Min. inbreng spaargeld	90.312	Lening bij bank			
Huur / maand	844			inbreng Groepsverzekering/IPT	100.000		NHW= 73.742
				rentevoet hypotheeklening	1,00%		
				rentevoet bulletkrediet	1,20%		
				jaren bulletkrediet	10		

Jaar	Investering	Huuropbrengst (12 maanden)	kosten (ook niet verhuurd)	Afbetaling hypotheeklening	afbetaling bullet GV/IPT/Liq.res.	Cash Flow in dat jaar
1	-90.312	10.123	-1.687	-5.098	-1.200	-88.174
2		10.275	-1.713	-5.098	-1.200	2.264
3		10.429	-1.738	-5.098	-1.200	2.393
4		10.586	-1.764	-5.098	-1.200	2.523
5		10.744	-1.791	-5.098	-1.200	2.655
6		10.906	-1.818	-5.098	-1.200	2.790
7		11.069	-1.845	-5.098	-1.200	2.926
8		11.235	-1.873	-5.098	-1.200	3.064
9		11.404	-1.901	-5.098	-1.200	3.205
10		11.575	-1.929	-5.098	-101.200	-96.653
11		11.748	-1.958	-5.098	0	4.692
12		11.925	-1.987	-5.098	0	4.839
13		12.103	-2.017	-5.098	0	4.988
14		12.285	-2.048	-5.098	0	5.139
15		12.469	-2.078	-5.098	0	5.293
16		12.656	-2.109	-5.098	0	5.449
17	-30.000	12.846	-2.141	-5.098	0	-24.393
18		13.039	-2.173	-5.098	0	5.768
19		13.234	-2.206	-5.098	0	5.931
20	356.627	13.433	-2.239	-5.098	0	362.723



Rekenvoorbeeld

Investeringsberekening		jaren hyp. lening: 20	Aankoopkost nieuw	23,00%	Jaarlijkse kosten	2,0
Vraagprijs	240.000		Aankoopkost bestaand	14,00%	Inflatie huurprijzen	1,50%
Aankoopkosten	33.600		Fee Ex-Stra	3,00%	Meerwaarde gebouw	2,00%
Totaal aankoop	273.600		% eigen inbreng (eis)	10,00%	actualisatie rente	3,00%
Renovatiekost	0		Bestaand/nieuw	0		
Fee Ex-Stra	8.712		% Onder BTW (rest is regist.)	70,00%		
Hypotheek lening	116.000		Huurrendement (12m)	3,70%		
Inbreng spaargeld	66.312	Min. inbreng spaargeld	Lening bij bank			
Huur / maand	844	66.312	inbreng Groepsverzekering/IPT	100,00%	NHW=	73.742
			rentevoet hypotheeklening	1,00%		
			rentevoet bulletkrediet	1,20%		
			jaren bulletkrediet	10		

Jaar	Investering	Huuropbrengst (12 maanden)	kosten (ook niet verhuurd)	Afbetaling hypotheeklening	afbetaling bullet GV/IPT/Liq.res.	Cash Flow in dat jaar
1	-66.312	10.123	-1.687	-6.428	-1.200	-65.504
2		10.275	-1.713	-6.428	-1.200	934
3		10.429	-1.738	-6.428	-1.200	1.063
4		10.586	-1.764	-6.428	-1.200	1.193
5		10.744	-1.791	-6.428	-1.200	1.325
6		10.906	-1.818	-6.428	-1.200	1.460
7		11.069	-1.845	-6.428	-1.200	1.596
8		11.235	-1.873	-6.428	-1.200	1.734
9		11.404	-1.901	-6.428	-1.200	1.875
10		11.575	-1.929	-6.428	-101.200	-97.983
11		11.748	-1.958	-6.428	0	3.362
12		11.925	-1.987	-6.428	0	3.509
13		12.103	-2.017	-6.428	0	3.658
14		12.285	-2.048	-6.428	0	3.809
15		12.469	-2.078	-6.428	0	3.963
16		12.656	-2.109	-6.428	0	4.119
17	-30.000	12.846	-2.141	-6.428	0	-25.723
18		13.039	-2.173	-6.428	0	4.438
19		13.234	-2.206	-6.428	0	4.601
20	356.627	13.433	-2.239	-6.428	0	361.393



Rekenvoorbeeld

Investeringsberekening		jaren hyp. lening: 20	Aankoopkost nieuw	23,00%	Jaarlijkse kosten	2,0
Vraagprijs	240.000		Aankoopkost bestaand	14,00%	Inflatie huurprijzen	1,50%
Aankoopkosten	33.600		Fee Ex-Stra	3,00%	Meerwaarde gebouw	2,00%
Totaal aankoop	273.600		% eigen inbreng (eis)	0,00%	actualisatie rente	3,00%
Renovatiekost	0		IRR	7,14%		
Fee Ex-Stra	8.712		Netto HW	81.165		
Hypotheek lening	140.000		Bestaand/nieuw	0		
Inbreng spaargeld	42.312	Min. inbreng spaargeld	% Onder BTW (rest is regist.)	70,00%		
Huur / maand	844	42.312	Huurrendement (12m)	3,70%		
			Lening bij bank			
			inbreng Groepsverzekering/IPT	100.000		NHW= 73.742
			rentevoet hypotheeklening	1,00%		
			rentevoet bulletkrediet	1,20%		
			jaren bulletkrediet	10		

Jaar	Investering	Huuropbrengst (12 maanden)	kosten (ook niet verhuurd)	Afbetaling hypotheek-lening	afbetaling bullet GV/IPT/Liq.res.	Cash Flow in dat jaar
1	-42.312	10.123	-1.687	-7.758	-1.200	-42.834
2		10.275	-1.713	-7.758	-1.200	-396
3		10.429	-1.738	-7.758	-1.200	-267
4		10.586	-1.764	-7.758	-1.200	-137
5		10.744	-1.791	-7.758	-1.200	-4
6		10.906	-1.818	-7.758	-1.200	130
7		11.069	-1.845	-7.758	-1.200	266
8		11.235	-1.873	-7.758	-1.200	405
9		11.404	-1.901	-7.758	-1.200	545
10		11.575	-1.929	-7.758	-101.200	-99.313
11		11.748	-1.958	-7.758	0	2.032
12		11.925	-1.987	-7.758	0	2.179
13		12.103	-2.017	-7.758	0	2.328
14		12.285	-2.048	-7.758	0	2.479
15		12.469	-2.078	-7.758	0	2.633
16		12.656	-2.109	-7.758	0	2.789
17	-30.000	12.846	-2.141	-7.758	0	-27.053
18		13.039	-2.173	-7.758	0	3.108
19		13.234	-2.206	-7.758	0	3.271
20	356.627	13.433	-2.239	-7.758	0	360.063



Rekenvoorbeeld

Investeringsberekening		jaren hyp. lening: 20	Aankoopkost nieuw	23,00%	Jaarlijkse kosten	2,0
Vraagprijs	240.000		Aankoopkost bestaand	14,00%	Inflatie huurprijzen	1,50%
Aankoopkosten	33.600		Fee Ex-Stra	3,00%	Meerwaarde gebouw	3,00%
Totaal aankoop	273.600	IRR	% eigen inbreng (eis)	10,00%	actualisatie rente	3,00%
Renovatiekost	0		Bestaand/nieuw	0		
Fee Ex-Stra	8.712	Netto HW	% Onder BTW (rest is regist.)	70,00%		
Hypotheek lening	116.000		Huurrendement (12m)	3,70%		
Inbreng spaargeld	66.312	Min. inbreng spaargeld	Lening bij bank			
Huur / maand	844	66.312	inbreng Groepsverzekering/IPT	100.000	NHW=	73.742
			rentevoet hypotheeklening	1,00%		
			rentevoet bulletkrediet	1,20%		
			jaren bulletkrediet	10		

Jaar	Investering	Huuropbrengst (12 maanden)	kosten (ook niet verhuurd)	Afbetaling hypotheeklening	afbetaling bullet GV/IPT/Liq.res.	Cash Flow in dat jaar
1	-66.312	10.123	-1.687	-6.428	-1.200	-65.504
2		10.275	-1.713	-6.428	-1.200	934
3		10.429	-1.738	-6.428	-1.200	1.063
4		10.586	-1.764	-6.428	-1.200	1.193
5		10.744	-1.791	-6.428	-1.200	1.325
6		10.906	-1.818	-6.428	-1.200	1.460
7		11.069	-1.845	-6.428	-1.200	1.596
8		11.235	-1.873	-6.428	-1.200	1.734
9		11.404	-1.901	-6.428	-1.200	1.875
10		11.575	-1.929	-6.428	-101.200	-97.983
11		11.748	-1.958	-6.428	0	3.362
12		11.925	-1.987	-6.428	0	3.509
13		12.103	-2.017	-6.428	0	3.658
14		12.285	-2.048	-6.428	0	3.809
15		12.469	-2.078	-6.428	0	3.963
16		12.656	-2.109	-6.428	0	4.119
17	-30.000	12.846	-2.141	-6.428	0	-25.723
18		13.039	-2.173	-6.428	0	4.438
19		13.234	-2.206	-6.428	0	4.601
20	433.467	13.433	-2.239	-6.428	0	438.233



Rekenvoorbeeld

Investeringsberekening		jaren hyp. lening: 20		Aankoopkost nieuw	23,00%	Jaarlijkse kosten	2,0%
Vraagprijs	240.000			Aankoopkost bestaand	14,00%	Inflatie huurprijzen	1,50%
Aankoopkosten	33.600			Fee Ex-Stra	3,00%	Meerwaarde gebouw	2,00%
Totaal aankoop	273.600		IRR	% eigen inbreng (eis)	-1,00%	actualisatie rente	3,00%
Renovatiekost	0		9,00%	Bestaand/nieuw	0		
Fee Ex-Stra	8.712		Netto HW	% Onder BTW (rest is regist.)	70,00%		
Hypotheek lening	182.312		87.361	Huurrendement (12m)	3,70%		
Inbreng spaargeld	0	Min. inbreng spaargeld	8.712	Lening bij bank	Bank waar beleggingsportefeuille ondergebracht is		
Huur / maand	844			inbreng Groepsverzekering/IPT	100.000	NHW=	73.742
				rentevoet hypotheeklening	1,00%		
				rentevoet bulletkrediet	1,20%		
				jaren bulletkrediet	10		

Jaar	Investering	Huuropbrengst (12 maanden)	kosten (ook niet verhuurd)	Afbetaling hypotheeklening	afbetaling bullet GV/IPT/Liq.res.	Cash Flow in dat jaar
1	0	10.123	-1.687	-10.103	-1.200	-2.867
2		10.275	-1.713	-10.103	-1.200	-2.740
3		10.429	-1.738	-10.103	-1.200	-2.612
4		10.586	-1.764	-10.103	-1.200	-2.482
5		10.744	-1.791	-10.103	-1.200	-2.349
6		10.906	-1.818	-10.103	-1.200	-2.215
7		11.069	-1.845	-10.103	-1.200	-2.079
8		11.235	-1.873	-10.103	-1.200	-1.940
9		11.404	-1.901	-10.103	-1.200	-1.800
10		11.575	-1.929	-10.103	-101.200	-101.657
11		11.748	-1.958	-10.103	0	-313
12		11.925	-1.987	-10.103	0	-166
13		12.103	-2.017	-10.103	0	-17
14		12.285	-2.048	-10.103	0	135
15		12.469	-2.078	-10.103	0	288
16		12.656	-2.109	-10.103	0	444
17	-30.000	12.846	-2.141	-10.103	0	-29.398
18		13.039	-2.173	-10.103	0	763
19		13.234	-2.206	-10.103	0	926
20	356.627	13.433	-2.239	-10.103	0	357.719



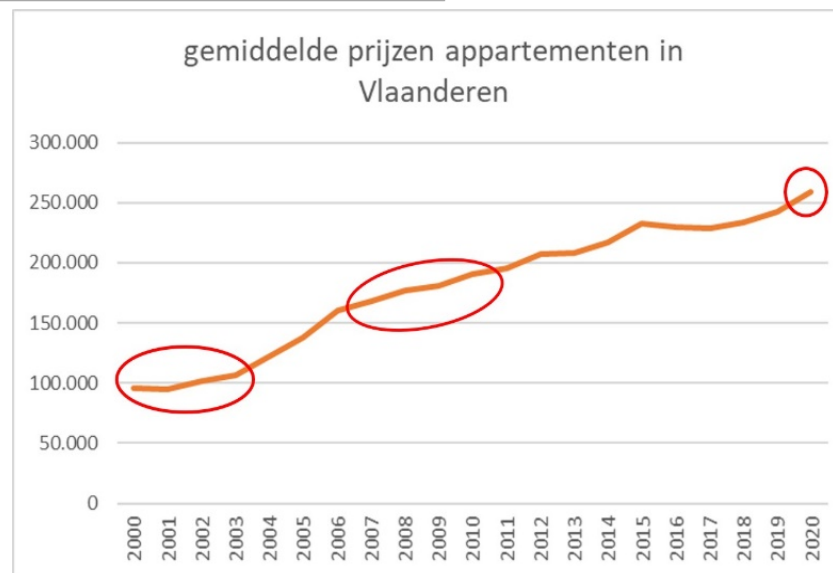
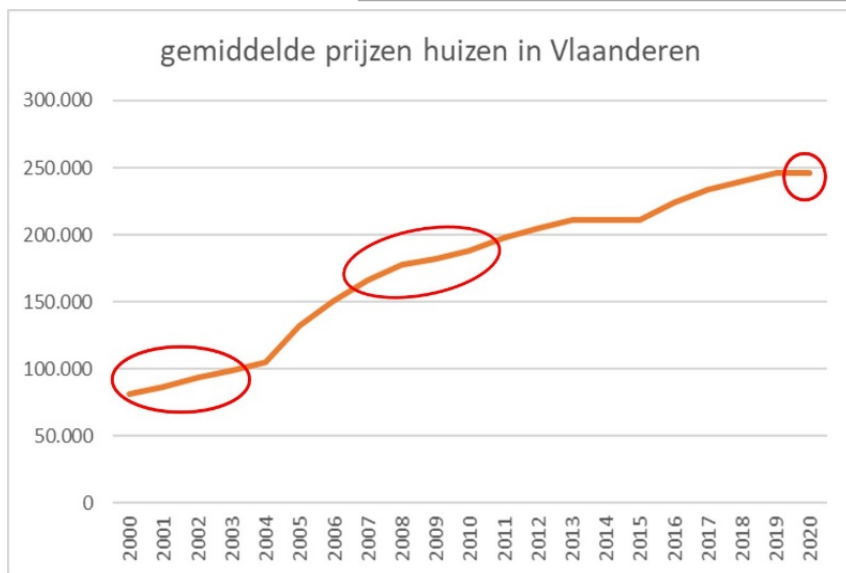
Vlaams residentieel vastgoed in tijden van crisis

- Vergelijken 2 typische investeringsalternatieven over laatste 20 jaar
 1. beurs (Dow Jones)
 2. vastgoed (Vlaanderen)

- Crisissen in die periode
 1. internetzeepbel-crisis: 2000-2003
 2. banken/krediet-crisis: 2007-2011
 3. coronacrisis: 2020-



Vlaams residentieel vastgoed in tijden van crisis



Vlaams residentieel vastgoed in tijden van crisis



- De 3 grafieken spreken voor zich.

1. Volatiliteit

- Beurs: hoog volatiel met neerwaartse correcties van 30-50%
- Vlaams vastgoed: zeer waardevast en geen plotse significante neerwaartse schommelingen.

2. Waardetoeename

- Huizen/Appartementen: factor 2,7
- Dow Jones: factor 2,5



Zal de hoge schuldgraad de inflatie doen stijgen ?



GLOBAL FINANCIAL MARKETS

Exploding debt will create a different economy

Thursday, 2 April 2020 | Contents

1. EXECUTIVE SUMMARY	2
2. ANALYSIS	3
3. WHEN WILL THE LOCKDOWN BE LIFTED?	3
It is necessary, but it cannot be kept up for long	4
The logical route for most governments	5
Working towards herd immunity	5
4. CONSEQUENCES FOR THE ECONOMY	6
Government step in en masse	8
Is the old level unattainable?	8
DEFLATION OR INFLATION?	10
Towards stagflation	11
5. THE EMU IN JEOPARDY	11
Euro bonds are current again	13
6. CONSEQUENCES FOR THE FINANCIAL MARKETS	13
Shares	14
Interest rates	16
EUR/USD	18
Gold	19
Inflation hedges	20

ALSO AVAILABLE IN OUR VIEWS CATEGORY

- Asset Allocation
- Global Political Risks
- US & EMU Interest Rates
- EUR/USD – GBP – CHF – JPY
- Emerging Markets
- Technical Trend Outlook

OTHER AVAILABLE RESEARCH CATEGORIES

- The Benchmark
- Charts & Tools

QUESTIONS OR COMMENTS?

Edward Markus

+31 (0)30 232 8000
 ecr@ecrresearch.com



WHY JOIN ECR RESEARCH?

- ✓ Outspoken mid-term analysis
- ✓ Independent and time saving
- ✓ Based on the world's leading research
- ✓ 40 years' experience, 3500 readers
- ✓ 3 research categories, 15 publications
- ✓ Tailor made subscriptions



Zal de hoge schuldgraad de inflatie doen stijgen ?

- **Total debt** has further increased because of Corona. The total debt / GDP ratio worldwide is currently at around 330%, so we are at great risk.
- Allow **inflation to rise**. This will not avoid economic pain – prices rise faster than wages – but the pain will be spread out over a far longer period of time. **History shows that this method is almost always selected.**
- this is an unfavourable climate for bonds. The same applies to shares, at least in real terms (they could rise in nominal terms). On the other hand, this will create a far better climate for **inflation hedges**. Examples include precious metals, TIPS, **property** (although it does not really apply to commercial property), commodities and all manner of other real assets that are scarce.
- Our conclusion is therefore that it is quite likely **the demand side of the economy will increase more than the supply side in the years ahead.** This may well **create higher inflation** than generally anticipated at this point.
- De Standaard 25/01/2021: **Inflatie maakt een comeback.** Het tijdperk van de extreem lage inflatie lijkt in 2021 af te lopen. De heropening van de economie en de massale stimuli zullen druk zetten op de prijzen, net als bottlenecks in de productie.



Historisch verband tussen overheidsschuld en inflatie

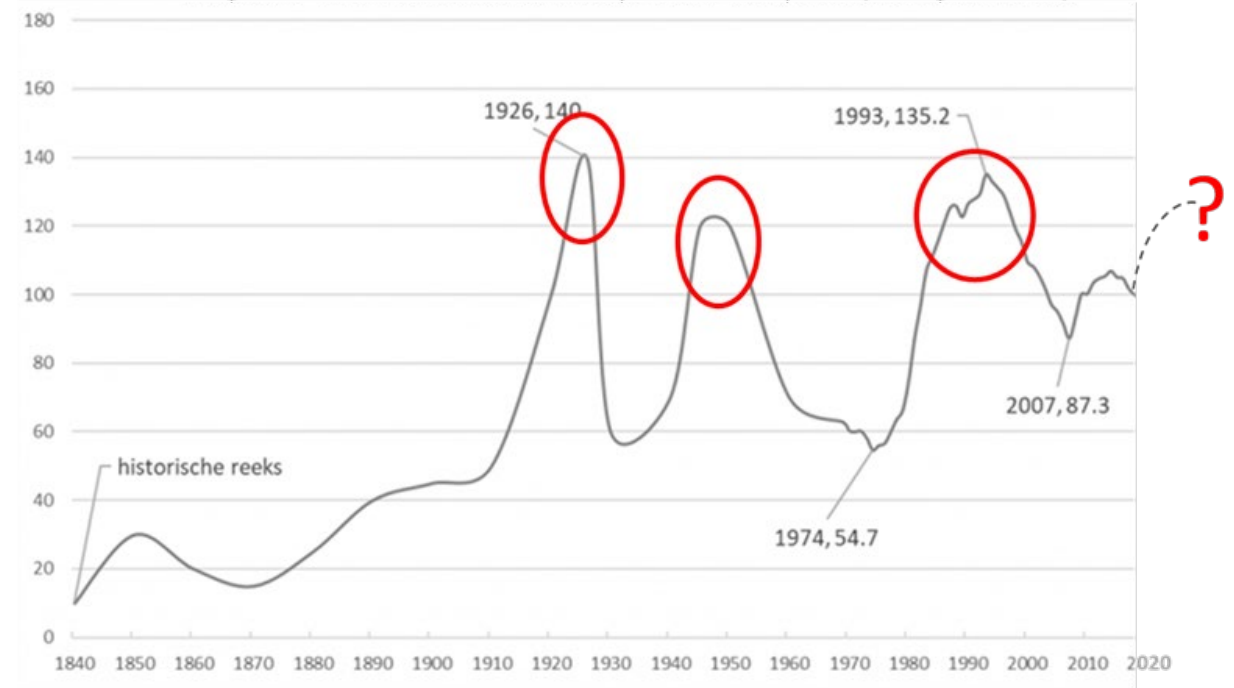
We herkennen duidelijk 4 pieken in de Belgische staatschuld:

1. als gevolg van WO I (1914-1918)
2. als gevolg van WO II (1940-1945)
3. als gevolg van de 2 oliecrisisen (1973-1984)
4. als gevolg van de coronacrisis (2020-?)

Het Planbureau:

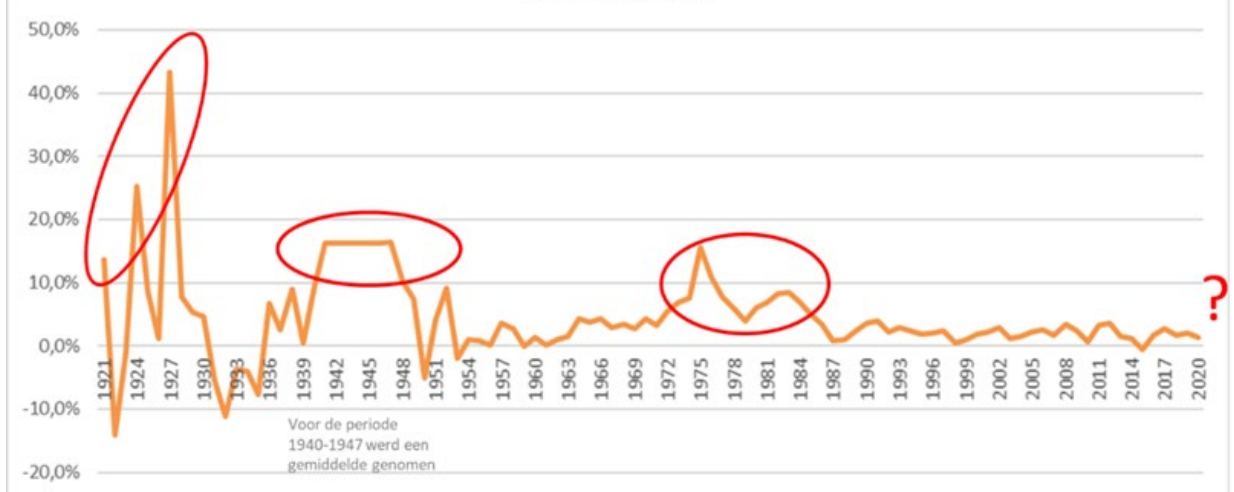
- Voor 2025 zouden we uitkomen op meer dan 120 procent van het bruto binnenlands product.
- Zo komen we heel dicht bij het naoorlogse record van 130 procent midden jaren 90.

Belgische overheidsschuld als % bbp 1840-2020 (voorspelling tot 2025)



Bron: 1) Ameco-database voor data 1970-2018; 2) cursus openbare financiën A.Decoster voor data 1840-1969

Inflatie in België laatste 100 jaar



Residentieel vastgoed is inflatiebestendig

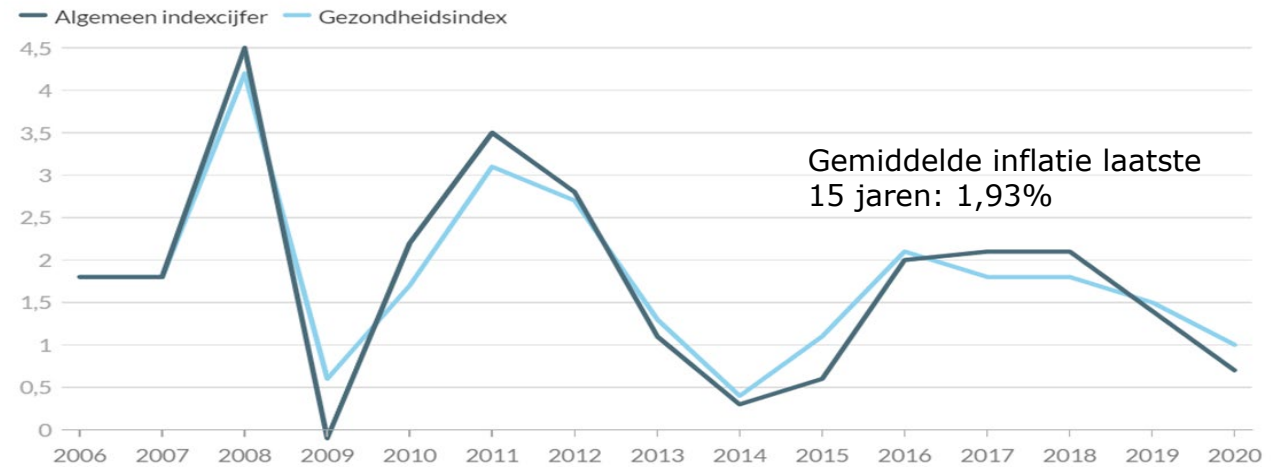
1. Huurinkomsten

- stijgen mee met inflatie

2. Waardetoeename

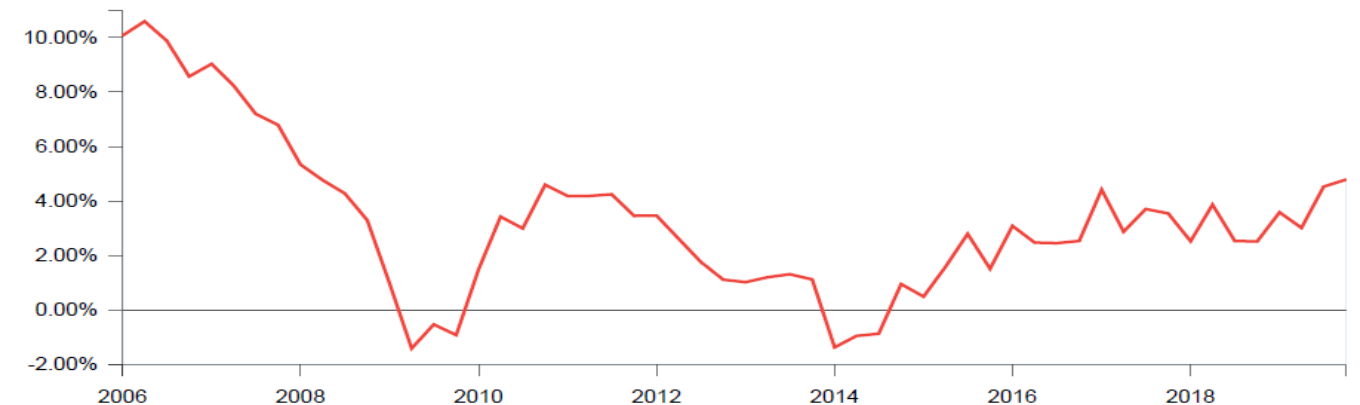
- stijgt sterker dan inflatie
- 2019
 - inflatie: 1,4%
 - BE vastgoed: 4,0%
- 2020
 - Inflatie 0,7%
 - BE vastgoed 6-7%
- 2021
 - Inflatie 4% ?
 - BE vastgoed 7% ?

Consumptieprijsindices
België, 2006-2020 in %



Bron: NBB, bewerking Statistiek Vlaanderen

Residentieel vastgoedprijnsindex - Inflatie





De 4^e Pensioenpijler vereist inzichten en ondersteuning



- Eigen ervaring heeft aangetoond dat de meeste 50 plussers nog actief aan het bedrijfsleven deelnemen en niet de nodige tijd en/of kennis hebben om zich intensief met de 4^e pensioenpijler bezig te houden.
- Nochtans is de pensioenleeftijd niet meer zo ver weg en de resterende tijd om hun financiële zekerheid verder te verbeteren wordt kleiner.
- De zorgen over de kinderen en financiering van de eigen woning verminderen meestal of zijn verdwenen. De drempel om nog een investering te doen is daarom niet zo groot.
- Alvorens over de drempel te stappen is er nood aan een betrouwbare partner die hun gebrek aan tijd en/of kennis kan invullen.



Onze klanten



Bedienden en zelfstandigen

- Die beschikken over een kapitaal dat niet optimaal ingezet wordt
 - spaargeld (alle leeftijden)
 - groepsverzekering of IPT (50+)
- Die bereid zijn om te ondernemen

- Zelfstandigen die jaarlijks reserves opbouwen in hun vennootschap (winst maken)

Onze toegevoegde waarde



- Opbouwen van uw privé financiële zekerheid op langere termijn
 - uw levensstandaard behouden en/of verbeteren, ook na uw pensioenleeftijd
 - verzekeren u van een uitstekende vastgoedinvestering
- Leveren van een alles omvattende ondersteuning: ONTZORGEN
 - financieel en fiscaal model
 - vastgoed advies op basis van verworven inzichten (rendement, type, ligging, enz.)
 - zoeken van de beste opportuniteiten (via ons netwerk)
- Op maat van de klant
 - woonplaats, gezinssituatie, financiële toestand en plannen, erfopvolging, enz.



Hoe onderscheidt Ex-Stra zich ?



- Wij zijn onafhankelijk van eender welke financiële instelling of vastgoedmakelaar of projectontwikkelaar en kunnen daarom steeds de optimale opportuniteit zoeken voor onze klanten.
- Wij zijn "data driven" en baseren onze inzichten op cijfers (bevolkingsevoluties, prijzen en opbrengsten van duizenden panden over gans Vlaanderen).



Wat biedt Ex-Stra niet aan ?



- Wij bieden geen financiële producten (lening) aan. Deze worden rechtstreeks tussen de bank/verzekeraar en de klant uitgewerkt.
- Wij bieden geen diensten van vastgoedmakelaars aan zoals bemiddeling tussen koper/verkoper, verhuur en syndicus. Deze worden rechtstreeks tussen de vastgoedmakelaar en de klant uitgewerkt.




Samenvatting



- Lage rentes zijn cruciaal (hefboomeffect) → wacht niet te lang
- Mogelijkheid om gebruik te maken van slapende reserves (groepsverzekering/IPT, liq.reserves)
- Investering is inflatiebestendig (meerwaarde + huurinkomsten)
- Investering is crisisbestendig
- Uitstekend rendement (voorzichtig gerekend)
- Inzichten nodig om juiste beslissingen te nemen
- Netwerk nodig om interessante opportuniteiten te vinden
- **Ex-Stra** zal u graag begeleiden en ondersteunen



 <https://ex-stra.be>

 eric.dings@ex-stra.be

 www.linkedin.com/in/ericdings

Execution Empowering Strategy

