

# SYNFORMATIE

*“Het belangrijkste is dat de beleggingen van SynVest stabiel en verantwoord zijn.”*

BELEGGERS AAN HET WOORD



ONTWIKKELINGEN  
EN VERWACHTINGEN  
VAN DE FONDSSEN

WAT IS EEN HEFBOOM?



# INHOUDSOPGAVE

05 De directie van SynVest

08 Ontwikkelingen en  
verwachtingen van de fondsen

12 Nieuws uit het SynVest  
German RealEstate Fund

14 Nieuws uit het SynVest  
Dutch RealEstate Fund

16 Belegger aan het woord:  
**“Het belangrijkste is  
dat de beleggingen  
van SynVest stabiel en  
verantwoord zijn.”**

18 Uitleg van het prospectus:  
wat is een hefboom?

22 Huurder aan het woord:  
**“Zo’n 15 jaar geleden  
heb ik mijn zakelijke  
kleding ingeruild voor een  
trainingsoutfit en ben ik  
mijn eigen sportschool in  
Lelystad gestart.”**

24 Investeren in een goed doel:  
Tjommie Foundation

26 Veelgestelde vragen met Jean Paul Krak

# GEACHTE LEZER,

Deze Synformatie staat in het teken van de toekomst. Er wordt bij SynVest hard gewerkt aan diverse innovaties en verbeteringen om ervoor te zorgen dat wij helemaal klaar zijn voor die toekomst. Met een goed gespreide vastgoedportefeuille en solide rendementen voor onze beleggers.

Bij SynVest zien we nog steeds een groeiende instroom van kapitaal door een toenemend aantal klanten dat ons weet te vinden. Door toenemende regelgeving van de toezichhouder (AFM) zijn wij onze processen op het gebied van compliance aan het verscherpen. Dit is ook een belangrijker thema voor de hele markt. Daarom zijn wij verheugd u te kunnen vertellen dat wij ons directieteam hebben versterkt met Theodoor de Monchy als directeur compliance. Ook is Paul Diamant benoemd als commercieel directeur, waarmee de verdere groei van SynVest is geborgd. In een interview in deze Synformatie vertellen Paul en Theodoor over hun passie voor SynVest en hun visie op de toekomst.

Ook ons asset management is per 1 mei versterkt met Sander Burghorn. Hiermee kunnen wij verder inspelen op de behoeftes van onze huurders en waarde toevoegen aan onze vastgoedprojecten.

Een mooi voorbeeld hiervan is de succesvolle transformatie van sportschool Gym Inn, u leest hier meer over in het interview met asset manager Manon Nievergeld en huurder Anil Ghiraw. Daarnaast vindt u in deze Synformatie zoals altijd een update van de prestaties van ons Nederlandse en Duitse fonds en een interview met een belegger. Ook vertelt René Frijters, lid van de Raad van Commissarissen bij SynVest, enthousiast over zijn werkzaamheden voor Tjommie, een klein sympathiek goed doel dat kansarme kinderen in Zuid-Afrika een nieuwe toekomst biedt.

Ik wens u, namens heel SynVest, veel leesplezier en een mooie zomer toe!

Met vriendelijke groet,

**Martin van Gooswilligen**, Algemeen directeur



## DE DIRECTIE VAN SYNVEST

# GROEI VANUIT EEN GEZAMENLIJKE AMBITIE

Paul Diamant en Theodoor de Monchy zijn onlangs toegetreden tot de directie van SynVest. Hiermee is het management team op volle sterkte en wordt de groei van SynVest duurzaam geborgd. In dit interview vertellen Paul en Theodoor over de motivatie achter hun toetreding, hun passie voor het bedrijf en de groei van SynVest zoals zij deze voor zich zien.



Van links naar rechts: Paul Diamant en Theodoor de Monchy.

### WAT IS JULLIE ACHTERGROND EN HOE LANG WERKEN JULLIE AL VOOR SYNVEST?

Paul: "Ik ben ooit begonnen bij de ING Bank en heb daarna 11 jaar gewerkt als kantoordirecteur bij SNS bank Amsterdam en omstreken. Daar merkte ik dat ik vooral enthousiast word van persoonlijke productontwikkeling waarin de klant centraal staat. 5 jaar geleden ben ik aan de slag gegaan bij SynVest, eerst als salesmanager en later als commercieel directeur."

Theodoor: "In 2003 ben ik als belastingadviseur mijn eigen kantoor begonnen, van waaruit ik bedrijven adviseer over het inrichten, structureren en managen van hun organisatie. Voor SynVest houd ik mij sinds 2007 bezig met productontwikkeling en juridische zaken, met een focus op de toezichtreggeving die steeds uitgebreider en gedetailleerder wordt."

**Theodoor: "Het doel is gestaag groeien, maar dat doen we natuurlijk wel op een kalme, verantwoorde manier. Daarbij heeft Paul wat meer oog voor de kansen en ik voor de risico's..."**

### WAT IS DE MOTIVATIE ACHTER JULLIE TOETREDING TOT DE DIRECTIE?

Paul: "De financiële, algemene en vastgoed directie waren al vertegenwoordigd in het bestuur maar we misten eigenlijk nog 2 belangrijke pijlers, op het juridische en commerciële front. Duurzame compliance is echt essentieel in deze tijd. Daarnaast investeren we veel in de werving van nieuwe klanten en marketing. En dat stuk hoort ook in de directie thuis."

Theodoor: "De aandacht die de juridische kant van de onderneming nodig heeft is sterk gegroeid doordat het belang van compliance en risicomanagement sterk is toegenomen."

### IN HOEVERRE ZIJN JULLIE WERKZAAMHEDEN VERANDERD?

Theodoor: "Voor mij betekent deze stap een intensivering van mijn werkzaamheden voor SynVest. Het is mooi dat ik nu naast advies ook structureel kan bijdragen aan de uitvoering en implementatie daarvan." Paul: "Het grote voordeel is dat we nu echt met z'n allen de koers kunnen bepalen, vanuit een gedeelde langetermijnvisie."

**Paul: "Het grote voordeel is dat we nu echt met z'n allen de koers kunnen bepalen. Vanuit een gedeelde langetermijnvisie."**

### WAT MAAKT SYNVEST ZO'N MOOI BEDRIJF OM VOOR TE WERKEN?

Paul: "Wij vinden service en contact met onze klanten heel belangrijk. Je krijgt bij ons altijd dezelfde persoon aan de lijn, jouw persoonlijke aanspreekpunt binnen SynVest. Natuurlijk, net als ieder modern bedrijf vindt binnen SynVest ook de nodige digitalisering plaats. Maar altijd met oog voor de menselijke maat."

Theodoor: "De bescheiden omvang van onze organisatie en de structuur van onze fondsen maakt dat we als geen ander in staat zijn om een brug te slaan tussen de wensen en belangen van onze beleggers enerzijds en onze huurders anderzijds. Door het open-end karakter van onze fondsen kunnen we gedurende de looptijd van het fonds kapitaal aantrekken van beleggers om vastgoed te kopen en om de noodzakelijke aanpassingen aan het vastgoed te doen. Zodat onze huurders tevreden blijven en langetermijncontracten met ons willen aangaan. Dat mes snijdt aan twee kanten: tevreden huurders brengt lange termijn contracten met zich mee wat weer goed is voor de beleggers."

### WAT IS JULLIE VISIE OP DE TOEKOMST VAN SYNVEST?

Paul: "SynVest heeft op dit moment 14.000 klanten en ik denk dat er nog veel ruimte is voor verdere groei. Veel Nederlanders hebben vermogen of een pensioentekort, vastgoed blijft een goede belegging voor de lange termijn. Groei is goed voor onze beleggers omdat we daarmee een nog breder gespreide vastgoedportefeuille kunnen opbouwen. Daarnaast streven we naar strategische uitbreiding van ons productaanbod op het gebied van vastgoed voor onze beleggers."

Theodoor: "Het doel is gestaag groeien, maar dat doen we natuurlijk wel op een kalme, verantwoorde manier. Daarbij heeft Paul wat meer oog voor de kansen en ik voor de risico's..." Paul: "Je hoort het, de commerciële en juridische pijler zijn binnen de SynVest directie mooi in balans."

# UPDATE: ONTWIKKELINGEN EN VERWACHTINGEN VAN DE FONDSEN



## SYNVEST REALESTATE FUND

### ONTWIKKELINGEN IN 2023

- In het afgelopen jaar is de portefeuille van het fonds met 9 objecten afgenomen. De diverse objecten zijn gedurende 2023 verkocht. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 5 locaties.
- Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2023 een verlies van € 1,8 miljoen gerealiseerd.

### BELEGGINGSRENDEMENT

- In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -8,2%.

### BALANSVERHOUDINGEN EN FINANCIERINGEN

- De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 10.970.000 (ultimo 2022 € 24.079.000). Dit is het saldo van desinvesteringen en herwaarderingen. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gedaald naar 0% (ultimo 2022: 15,6%), dit wordt veroorzaakt door volledige aflossing van het restant van de externe financiering.

### VOORUITZICHT KOMENDE PERIODE

In 2024 gaan we verder met de afbouw van de portefeuille. Het streven is om dit jaar alle resterende panden uit de portefeuille te verkopen, zodat we voor eind 2024 een slotuitkering aan alle participanten kunnen doen en het fonds kunnen sluiten. Op dit moment gaan we ervan uit dat geen tussentijdse uitkeringen of dividenden zullen worden uitgekeerd.



## SYNVEST GERMAN REALESTATE FUND

### ONTWIKKELINGEN 2023

- Het Fonds heeft afgelopen jaar 2 objecten verkocht. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 102 locaties.
- De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 27,9 miljoen (2022: € 28,8 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat € 21,5 miljoen negatief.
- Op basis van de intrinsieke waarde berekening is over 2023 een verlies van € 13 miljoen gerealiseerd.

### BELEGGINGSRENDEMENT

- In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van -7,1%. Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 5,8%.

### BALANSVERHOUDINGEN EN FINANCIERINGEN

- De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2023 € 394.836.019 (ultimo 2022 € 422.423.734).

Dit is het saldo van investeringen en herwaarderingsgraden. De beleningsgraad is per 31 december 2023 gestegen naar 57,7% (ultimo 2022: 56,6%).

### VOORUITZICHT KOMENDE PERIODE

In het eerste half jaar van 2024 is de focus nog gericht op het investeren in de bestaande portefeuille om in samenspraak met de huurders de panden langdurig verhuurd te houden. Daarnaast zullen we ook enkele panden gaan verkopen omdat ze in de exploitatie niet meer positief bijdragen aan het resultaat.

We verwachten dat in 2024 de investeringen in de portefeuille zichtbaar zullen worden in het resultaat. Bij de verhuur genereren we extra opbrengsten als gevolg van de indexaties en het sluiten van nieuwe huurcontracten. Met vertrouwen zien we dan ook een beter resultaat tegemoet voor 2024 dan het was in 2023.

Het voorschotdividend is per 1 januari 2024 gelijk gebleven, bruto € 2,28 per jaar per aandeel (2023: € 2,28).

## SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND

### ONTWIKKELINGEN IN 2023

- Het Fonds is afgelopen jaar weer gegroeid met 6 objecten. De portefeuille per 31 december 2023 is verdeeld over 52 locaties.
- De bruto huuropbrengsten bedroegen over heel 2023 € 25,7 miljoen (2022: € 19,1 miljoen). De portefeuille is in december 2023 extern getaxeerd wat heeft geresulteerd in een herwaarderingsresultaat van € 3,8 miljoen.
- Op basis van de intrinsieke waardeberekening is over 2023 een winst van € 10.878.301 gerealiseerd.

### BELEGGINGSRENDEMENT

- In boekjaar 2023 is op basis van de waarderingsgrondslag van de intrinsieke waarde een beleggingsrendement behaald van 4,6%. Dit resulteert in een gemiddeld jaarrendement van het fonds vanaf de oprichting van 9,2%.

### VOORUITZICHT KOMENDE PERIODE

Voor 2024 verwachten we dat het fonds verder zal groeien door middel van beschikbare liquiditeiten en externe financieringen. Door de gestegen rente zien we een verminderd aanbod, maar we zoeken actief naar objecten om aan de portefeuille toe te voegen. Het voorschotdividend is voor 2024 gelijk gebleven, bruto € 3,36 per jaar per certificaat (2023: € 3,36).

# NIEUWS UIT HET SYNVEST GERMAN REAL ESTATE FUND

Het SynVest German RealEstate Fund heeft een bewogen jaar achter de rug. De snel stijgende rente, onder druk staande vastgoedprijzen en toegenomen inflatie hebben in 2023 een remmend effect gehad op de vastgoedmarkt in Duitsland.

Toch heeft SynVest in deze markt een aantal waardevolle verbouwingen opgeleverd en nieuwe huurcontracten kunnen afsluiten, die duurzaam waarde toevoegen aan onze portefeuille in Duitsland.

Vastgoeddirecteur David van der Wal en algemeen directeur Martin van Gooswilligen zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet.



Een greep uit onze vastgoedportefeuille.  
Van links naar rechts: David van der Wal en Martin van Gooswilligen.

## EEN TERUGBLIK: WAT IS DE IMPACT GEWEEST VAN DE DUITSE MARKTOMSTANDIGHEDEN OP HET RENDEMENT VAN DE SYNVEST BELEGGINGEN?

David: "In Duitsland waren er door de stijgende rente over de gehele linie minder vastgoedtransacties in 2023. Daarnaast zijn er een aantal grote faillissementen geweest van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en verpleegtehuizen.

***“De rente is in Europa in 1 jaar tijd met 4% verhoogd, dat is natuurlijk heel substantieel. Maar vanwege de goede spreiding van onze portefeuille viel het negatieve effect mee en bleef de afwaardering van ons vastgoed beperkt tot 4,4%.”***

Ook binnen onze eigen portefeuille zijn er 3 verpleegtehuizen failliet gegaan. Het negatieve marktsentiment en onzekere toekomstbeeld maakte taxateurs nerveus en banken terughoudend. Hierdoor is overal de markt in Duitsland met 12,1% omlaag gegaan en dat heeft dan ook impact gehad op de waardering van onze portefeuille."

Martin: "De rente is in Europa in 1 jaar tijd met 4% verhoogd, dat is natuurlijk heel substantieel. Maar vanwege de goede spreiding van onze portefeuille viel het negatieve effect mee en bleef de afwaardering van ons vastgoed beperkt tot 4,4%."

## WELKE STAPPEN ZET SYNVEST OM ERVOOR TE ZORGEN DAT HET GERMAN REAL ESTATE FUND OP DE LANGE TERMIJN DUURZAAM KAN BLIJVEN GROEIEN?

David: "We kijken vanuit SynVest altijd naar waardevermeerdering op de lange termijn. Ons asset managementteam is continu in de weer om met huurders te praten en ter plekke te bekijken wat het potentieel is. We hebben veel verbouwingen op stapel staan waarmee we waarde toevoegen aan onze portefeuille. Dat zijn vaak processen die door complexe lokale regelgeving jarenlang kunnen duren. We hebben in Duitsland een heel ervaren team, met de kennis en lange adem om uitbreidingen en verbouwingen voor onze huurders succesvol te realiseren. Het beheer van onze portefeuille is nu volledig geconcentreerd bij één beheerder en al onze projecten zijn ondergebracht in hetzelfde softwaresysteem. Doordat we één aanreep punt hebben met alle benodigde kennis op het gebied van vergunningen en bestemmingsplannen kunnen we heel efficiënt werken. Dat leidt in principe tot een gunstig effect op het lange termijn rendement voor onze beleggers."

Martin: "Andersom kijken we kritischer naar projecten waar het potentieel volledig is uitgenut. Woningen die we destijds scherp hebben kunnen inkopen maar die op termijn gewoon te weinig opleveren. Omdat de Duitse wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid ons dwingt tot investeringen die we er niet uit gaan halen. Daarnaast worden mogelijke huurverhogingen gemaximeerd als gevolg van de politiek populaire "Miet-preis-bremse".

Van dat soort woningen nemen we nu bewust afscheid, zodat we ons volledig kunnen richten op projecten die werkelijk waarde toevoegen voor onze beleggers."

## WAT ZIJN JULLIE VERWACHTINGEN OMTRENT HET HERSTEL VAN DE DUITSE ECONOMIE?

David: "Net als in Nederland is er ook in Duitsland een enorm tekort aan woningen terwijl er nauwelijks gebouwd wordt. Daar moet de regering vroeg of laat wat aan gaan doen. Die heeft ook meer knoppen om aan te draaien dan projectontwikkelaars en bouwbedrijven, denk aan subsidies en ondersteuningsprogramma's."

Martin: "We zien dat de economische uitdagingen in Duitsland worden versterkt door het complexe politieke klimaat. Zo houdt de regering onder druk van de oppositie wat verkrampd vast aan het begrotingstekort terwijl er juist structurele investeringen nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en infrastructuur."

David: "De druk vanuit de markt om de rente te verlagen neemt meer en meer toe. De verwachting is dan ook dat de eerste renteverlaging er in de zomer gaat komen. Dan ontstaat er weer vertrouwen in de markt wat een positieve boost zal geven aan bouwprojecten en vastgoedtransacties."

***“Als de rente weer gaat dalen ontstaat er weer vertrouwen in de markt wat een positieve boost zal geven aan bouwprojecten en vastgoedtransacties.”***

## HOE ZIEN JULLIE DE TOEKOMST VAN HET GERMAN REAL ESTATE FUND?

David: "Het is een volwassen fonds. Met zo'n 100 panden in Duitsland hebben we een solide, gespreide portefeuille met heel veel potentieel. Doelgericht waarde toevoegen aan deze portefeuille blijft ons belangrijkste speerpunt. We hebben voor 2025 zo'n 8 verbouwingen op de rol, allemaal uitbreidingen waarmee we een substantiële waardevermeerdering creëren. Daarnaast blijven we natuurlijk ook panden kopen die veel potentie hebben voor de toekomst."

Martin: "Uiteraard wachten we nog even met de aankoop van nieuwe panden tot de rente is gedaald. Maar ik ben ervan overtuigd dat dit relatief snel gaat gebeuren en dat de Duitse economie zich snel zal verbeteren. Duitsland blijft natuurlijk een enorm sterke economie in Europa en de veerkracht van Duitse industrie en middenstand is ongekend. Ons SynVest team in Duitsland zit bovenop de markt en is klaar om z'n slag te slaan zodra de marktomstandigheden weer wat gunstiger zijn."

Op 30 april hebben wij een bericht gedeeld over de uitvoering van de inkooporders van het SynVest German RealEstate Fund. Ontwikkelingen hiervan worden regelmatig op de website onder "nieuws" geplaatst.

# NIEUWS UIT HET SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND



Patrick Oudshoorn

Het SynVest Dutch RealEstate Fund groeit en heeft sinds de oprichting in 2020 55 panden aangekocht. Het totale fondsvermogen bedraagt inmiddels ruim € 415 miljoen. Door de snel stijgende rente en hoge vastgoedprijzen, waren er in 2023 in de gehele vastgoedmarkt minder transacties. Toch heeft het SynVest Dutch RealEstate Fund een aantal mooie locaties gunstig kunnen aankopen. Investment- en fondsmanager Patrick Oudshoorn vertelt over het proces, onze werkwijze, en het team.

## WIE IS PATRICK EN HOE ZIET ZIJN TEAM ERUIT?

"Bij SynVest bestaat het vastgoedteam voor het Dutch RealEstate fund uit 3 medewerkers. Manon Nievergeld focust zich als asset manager op de retail/winkelpanden en per 1 juni is Sander Burghorn als asset manager zich gaan bezig houden met de kantoorruimtes en bedrijfsruimtes. Ikzelf ben sinds november 2020 werkzaam bij SynVest, inmiddels in de gecombineerde rol van investment- en fondsmanager."

## KUN JE WAT MEER VERTELLEN OVER JOUW ROL?

"Ik houd me bezig met de aankopen, prestaties en optimalisatie van het fonds. Samen met het team ben ik verantwoordelijk voor het behalen van een optimaal rendement van onze vastgoedportefeuille. Hierbij werk ik nauw samen met de asset managers. Door actief asset management, zorgen zij er inhoudelijk voor dat de volle potentie uit de objecten worden gehaald. Dat betekent dat we veel investeren in de relatie met onze huurders. Tevens is het in goede staat van onderhoud houden van de vastgoedportefeuille van belang om de optimale bezetting van onze panden te verzekeren. Ik heb hierin een sturende rol en kijk daarbij ook naar potentiële verbeteringen aan de kostenkant. Uiteindelijk gaat het erom dat we het rendement van de beleggers waarborgen en waar mogelijk optimaliseren."



Een greep uit onze vastgoedportefeuille.

## “Deze aankopen van 2024 zijn waardevolle investeringen voor de lange termijn en vormen een mooie aanvulling op de SynVest portefeuille.”

### HOE GAAT HET AANKOOPPROCES BIJ SYNVEST IN ZIJN WERK?

"Het Dutch RealEstate Fund heeft een vast beleggingsprofiel, gericht op de aankoop van supermarkten, kantoren, bedrijfsruimten, retail en zorg/maatschappelijk vastgoed. De panden die we aankopen zijn vrijwel altijd verhuurd aan meerdere huurders, voor een goede risicospreiding. Daarbij is het belangrijk dat die huurders financieel gezond zijn. Uiteraard vindt er van tevoren een gedegen Due Diligence proces plaats. Alle gebouwen die we aankopen worden zowel op technisch als juridisch gebied volledig onder de loep genomen. Dit gebeurt door externe partijen maar wij hebben hier ook een actieve rol in, zodat we precies weten wat er speelt. Als het nodig is, verdisconteren we bepaalde onzekerheden in de aankoopprijs of bouwen extra zekerheden in door bijvoorbeeld een huurgarantie te bedingen. Bij al onze aankopen streven we naar optimale financiële zekerheid en minimale risico's, want dat zorgt uiteindelijk voor een waardevolle investering en het gewenste rendement voor beleggers."

### IN 2024 HEEFT SYNVEST 2 WOONBOULEVARDS GEKOCHT IN ASSEN EN EMMELOORD. KUN JE UITLEGGEN WAAROM DEZE PROJECTEN ZIJN AANGEKOCHT?

"Deze 2 locaties hebben we voor een goede prijs kunnen aankopen. Conform onze richtlijnen hebben we ook hier de kwaliteit van de huurders onderzocht. Beide aangekochte objecten lopen al jaren heel goed en er zitten veel bekende, grote huurders in. Veel van hen huren al meer dan 15 jaar deze locatie en zullen er ook nog lange tijd blijven. Ook hebben we op 16 april een nieuwe bedrijfsruimte aangekocht in Waalwijk, wederom is dit pand langjarig verhuurd. Deze aankopen zijn daarmee waardevolle investeringen voor de lange termijn en vormen een mooie aanvulling op de SynVest portefeuille die we in 2024 verder zullen optimaliseren."

### KUN JE UITLEGGEN WAAROM ER MINDER AANKOPEN ZIJN GEWEEST IN 2023?

"Eind 2022 was er een hele snelle stijging van de rente waardoor de gehele vastgoedmarkt in 2023 in een soort impasse is gekomen. Beleggingsvolumes zijn ongeveer gehalveerd en in lijn met deze ontwikkelingen zijn er ook vanuit SynVest minder transacties gedaan. Simpelweg omdat een waardevolle aankoop tegen de juiste prijs moeilijk te vinden was."

Toch hebben we in 2023 zes mooie panden toegevoegd aan onze portefeuille. Naast deze aankopen is er voor het eerst een pand uit de portefeuille verkocht. Dit betreft een pand met daarin een supermarkt gelegen in Leek, in de provincie Groningen. Deze is aangekocht door Poiesz Supermarkten. Onderdeel van deze deal is dat de SynVest locatie in het winkelcentrum in Leeuwarden, waar leegstand was ontstaan, langdurig aan Poiesz zal worden verhuurd. Hiermee hebben we de leegstand effectief opgevuld, en tegelijkertijd een mooie nieuwe relatie met een lokale onderneming in het noorden van het land."

### WORDT SYNVEST WEL VAKER BENADERD OM PANDEN TE VERKOPEN?

"Zeker. Het pand dat wij eind 2020 hebben aangekocht op een strategische locatie in Dronten is hiervan een mooi voorbeeld. Kort na de transactie werden wij benaderd door een projectontwikkelaar die het heel graag van ons wilde overkopen. Maar bij alles wat we aankopen hebben we een horizon voor de lange termijn dus hebben we het pand niet verkocht. Wel hebben we afgesproken dat we die partij zullen benaderen als we het pand ooit willen verkopen. Dat zijn natuurlijk hele fijne exits in ons dossier, je weet dat er al interesse is in het project mocht je er ooit vanaf willen."

## “Kort na de geslaagde transactie in Dronten werden wij benaderd door een projectontwikkelaar die het heel graag van ons wilde overkopen...”

### WELKE TOEKOMSTIGE PLANNEN HEEFT SYNVEST VOOR 2024?

"We zijn bezig met onze contacten in de markt om te zoeken naar aankopen die passen binnen onze portefeuille. We zien dat het aanbod is afgenomen maar we zien zeker mogelijkheden. Ik verwacht voor dit jaar een aantal mooie aankopen te kunnen doen en daarmee het fonds verder te kunnen laten groeien. Tevens kunnen we verder gaan met dat we verder kunnen gaan met optimaliseren en het toevoegen van waarde voor onze beleggers. Want dat is uiteindelijk waar we het allemaal voor doen."



## BELEGGER AAN HET WOORD

“Mijn vader zei altijd ‘jongen, stenen blijven altijd hun waarde behouden’”

Kees Krelage belegt in beide fondsen van SynVest, het Nederlandse en het Duitse fonds. Hij is al zijn hele leven actief in het vastgoed, niet alleen als particuliere belegger maar ook beroepsmatig. Eerst als projectleider, in zowel binnen- als buitenland, in de bouw en later eigenaar van een architectenbureau. In dit interview vertelt hij over zijn passie voor het vastgoed en zijn ervaringen met de SynVest fondsen.

**WAAROM BELEGGEN BIJ SYNVEST?**

“Het beleggen in vastgoed is mij met de paplepel ingegoten. Mijn familie had al een onroerend goed portefeuille en die hebben we samen altijd voortgezet. Mijn vader heeft me van kinds af aan gestimuleerd om ook te gaan beleggen, zowel in aandelen als in vastgoed. SynVest is een goede, betrokken en betrouwbare club. Ik ben 77 jaar en ik zie de beleggingen in de SynVest fondsen ook als pensioen. Mijn doel is niet alleen waardevermeerdering maar ik haal er ook mijn maandelijkse inkomsten uit. Overigens zit ik bij meerdere beleggingsfondsen, want het is altijd goed om je beleggingen te spreiden. In het verleden heb ik ook in buitenlands vastgoed gezeten maar dat is niet altijd even goed afgelopen. Zo bleek een winkelcentrum in Thailand wat minder succesvol dan verwacht... (lacht)...ach ja, you win some and you lose some, het is ook gewoon een hobby waar ik mijn hele leven al veel plezier uithaal.”

**WAT ZIJN UW ERVARINGEN BIJ SYNVEST?**

“Ik heb altijd fijn contact gehad met SynVest, met name met Jean Paul Krak, mijn relatiebeheerder. Hem kan ik altijd bellen en als ik vragen heb wordt ik altijd goed geholpen. Ook ben ik een paar keer op de bijeenkomsten van SynVest geweest en daar werd een goed en helder verhaal verteld.

Het is mooi dat SynVest belegt in courant vastgoed met een maatschappelijk belang, zoals supermarkten en gezondheidscentra, al is dat voor mij niet het hoofddoel. Het belangrijkste is dat de beleggingen van SynVest stabiel en verantwoord zijn.”

**“Het belangrijkste is dat de beleggingen van SynVest stabiel en verantwoord zijn.”**

**HOE SCHAT U DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN IN BIJ SYNVEST?**

“Ik heb wel vertrouwen in de toekomst. Er wordt wel eens gezegd dat het onverstandig is om in bijvoorbeeld winkels te beleggen omdat er door de voortschrijdende digitalisering in de toekomst steeds meer online winkels zullen komen. Kleine winkels hebben daar wel last van denk ik, maar ik geloof dat grote winkelketens altijd zullen blijven bestaan. Wat dat betreft sta ik volledig achter de beleggingsstrategie van SynVest. In Duitsland investeert SynVest ook in zorgprojecten en daar is de koers onlangs behoorlijk gedaald, dat was wel even een domper natuurlijk. Maar SynVest keert nog wel hetzelfde rendement uit, dat is fijn. Ik weet als geen ander dat koersen altijd op en neer gaan, dat hoort bij beleggen, en dat geldt zowel voor vastgoed als voor aandelen. Geduld is daarbij een schone zaak. Naast SynVest beleg ik onder andere in sociale huurwoningen en ook daarbij is de koers door de stijgende hypotheekrente flink gedaald. Uiteindelijk gaat het om het rendement op de lange termijn en wat dat betreft heb ik alle vertrouwen in SynVest.”

**WAT WILT U UITEINDELIJK DOEN MET UW SYNVEST BELEGGINGEN IN DE TOEKOMST?**

“Het doel van mijn beleggingen is het genereren van maandelijkse inkomsten en daarnaast mijn vermogen in stand houden en liefst natuurlijk vergroten. Uiteindelijk is het idee dat mijn vrouw, mijn dochter en haar 3 kinderen er een appeltje voor de dorst aan overhouden, zodat zij zonder geldzorgen kunnen leven. De toestand in de wereld is op dit moment instabiel en dat weerspiegelt zich ook in de aandelenkoersen en vastgoedbeleggingen. Toch maak ik me daar niet al teveel zorgen over. In onzekere tijden moet ik altijd weer denken aan wat mijn vader altijd tegen mij zei: ‘jongen, stenen blijven altijd hun waarde behouden!’

## UITLEG VAN HET PROSPECTUS: DE HEFBOOM BIJ VASTGOEDFONDSEN

# De kansen en risico's voor beleggers op een rij

Bij SynVest streven we vanzelfsprekend naar optimaal rendement voor onze beleggers. Hiertoe maken onze vastgoedfondsen onder andere gebruik van de 'hefboom'. Ook terug te vinden in het prospectus, maar hoe werkt zo'n hefboom precies en wat zijn de kansen en risico's die ermee samenhangen? Theodoor de Monchy, directeur juridische zaken bij SynVest, geeft tekst en uitleg.

### WAAROM VRAAGT DE HEFBOOM OM UITLEG?

"Wij merken regelmatig dat er vragen zijn over de hefboom bij vastgoedfondsen. Zo vragen beleggers zich wel eens af hoe bepaalde sterke koerswijzigingen tot stand zijn gekomen. In het prospectus wordt gesproken over 'hefboomrisico', 'hefboomeffect', 'hefboomfinanciering' en 'hefboomwerking'. Termen die ervoor zorgen dat beleggers soms door de bomen het bos niet meer zien. Het gebruik van de hefboom klinkt misschien ingewikkeld maar als je de risico's en kansen ervan kent, is het voor iedere belegger te begrijpen."

### WAT IS EEN HEFBOOMFINANCIERING?

"Het gebruik van hefboomfinanciering, ook wel "leverage" genoemd, is een investeringsstrategie waarmee het potentiële rendement op het eigen vermogen wordt vergroot met behulp van leningen, zogenaamd vreemd vermogen. De financiering met vreemd vermogen versterkt zowel het positieve als het negatieve rendement van de beleggingen. Daarom wordt deze financiering ook wel 'hefboomfinanciering' genoemd.

De hefboomwerking wordt gecreëerd door het versterkende effect van de leningen op het rendement. De leningen vermenigvuldigen de potentiële opbrengsten van het door de beleggers ingelegde geld, het eigen vermogen. Deze versterking van het rendement kan beleggers aanzienlijk voordeel opleveren. Maar tegelijkertijd vermenigvuldigt de hefboomwerking ook het potentiële neerwaartse risico als de belegging tegenvalt. Het is belangrijk dat beleggers zich bewust zijn van zowel de kansen als de risico's die hefboomfinanciering met zich meebrengt."

### WAAROM MAAKT SYNVEST GEBRUIK VAN DE HEFBOOMWERKING?

"Door het gebruik van leningen voor de financiering van onze vastgoedportefeuille kunnen we het rendement op het eigen vermogen vergroten. Een belangrijk en vaak onderbelicht voordeel is dat de financiering met leningen de mogelijkheid biedt om een grotere portefeuille samen te stellen met een betere spreiding.

Dit stelt ons tevens in staat om met een grotere slagkracht te investeren en optimale keuzes te maken op het gebied van locatie, kwaliteit en leeftijd van het vastgoed waarin we beleggen. In plaats van alleen certificaten (eigen vermogen) uit te geven, trekken SynVest fondsen daarom leningen aan bij bijvoorbeeld banken (vreemd vermogen) om in vastgoed te investeren."

### WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN EEN POSITIEVE EN NEGATIEVE HEFBOOM?

"Wanneer de rentelasten van de leningen lager zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een positieve hefboom: het rendement voor de certificaathouder is in dat geval hoger. Als de rentelasten hoger zijn dan het resultaat van de vastgoedportefeuille, dan is sprake van een negatieve hefboom: het rendement voor de certificaathouder is dan juist lager. Hoe groter het aandeel van vreemd vermogen in de financiering van de vastgoedbeleggingen, des te sterker werkt het (positieve of negatieve) hefboomeffect op het behaalde rendement. Daarom is het van belang om de gewenste omvang van de hefboomfinanciering weloverwogen te bepalen."

### HOE WORDT DE OMVANG VAN DE HEFBOOMFINANCIERING BEPAALT?

"Bij het bepalen van de optimale omvang van de hefboomfinanciering is het belangrijk om rekening te houden met de volgende factoren:

- de gewenste stabiliteit van het Fonds;
- het bruto aanvangsrendement van het vastgoed;
- de kosten van het vreemd vermogen; en
- de fiscale wet- en regelgeving

De fondsbeheerders van SynVest monitoren bovenstaande factoren continu om de optimale omvang van de hefboomfinanciering te bepalen. Zo zorgen we ervoor dat de gehanteerde hefboomfinanciering leidt tot optimale potentiële groei van het vermogen van onze beleggers."

"... 'hefboomrisico',  
'hefboomeffect',  
'hefboomfinanciering'  
'hefboomwerking' ...beleggers  
zien soms door de bomen  
het bos niet meer."



Theodoor de Monchy

### IS ER EIGENLIJK EEN MAXIMALE OMVANG VOOR HEFBOOMFINANCIERING?

"Dat hangt ervan af. Het Nederlandse fonds maakt gebruik van een fiscaal regime waarvoor een maximale hefboomfinanciering geldt 60% van de fiscale boekwaarde van de (individuele) vastgoedbeleggingen. De fiscale boekwaarde is in beginsel de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging en verminderd met eventuele afschrijvingen. Voor het Duitse fonds geldt deze beperking niet. Voor dit fonds is de maximale hefboomfinanciering in het beleggingsbeleid beperkt tot 70%."

### WAT GEBEURT ER ALS DE WAARDE VAN HET VASTGOED STIJGT OF DAALT?

"De hefboomwerking maakt de certificaten gevoeliger voor positieve maar ook voor negatieve ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille. Als bijvoorbeeld de helft van de vastgoedportefeuille is gefinancierd met leningen, dan worden wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille met een factor 2 versterkt: een stijging van 10% van de waarde van het vastgoed staat in dat geval tot 20% waardestijging van de certificaten. Hetzelfde geldt voor een waardedaling."

## REKENVOORBEELD

# Fonds zonder hefboom

In het volgende concrete voorbeeld wordt hefboomwerking geïllustreerd. Er wordt uitgegaan van twee fondsen met een eigen vermogen van € 50 mln. Het eerste fonds heeft geen hefboom en financiert het vastgoed alleen met eigen vermogen. Het tweede fonds heeft een hefboom van 50% en financiert het vastgoed met evenveel eigen als vreemd vermogen. Beide fondsen beleggen in vergelijkbaar vastgoed met een gemiddelde koopprijs van € 5 mln. Het gemiddeld aanvangsrendement bedraagt 8% en de gemiddelde kosten bedragen 40% van de huurinkomsten.

In het voorbeeld wordt berekend wat het directe rendement en het indirecte rendement is van beide voorbeeldfondsen voor in het geval dat:

- de waarde van het vastgoed gelijk blijft;
- de waarde met 10% stijgt;
- de waarde met 10% daalt.

Het directe rendement is het resultaat dat kan worden uitgekeerd aan de beleggers.

Het indirecte rendement betreft de waardeontwikkeling van het vastgoed.

### FONDS ZONDER HEFBOOM

Het totaal te beleggen vermogen is gelijk aan het eigen vermogen, € 50 mln.

Met dit bedrag worden door het fonds tien panden gekocht.

| Eigen vermogen                | €50.000.000         |                |                |
|-------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Vreemd vermogen               | -                   |                |                |
| Totaal vastgoedbeleggingen    | €50.000.000         |                |                |
|                               | Geen waarde mutatie | +10%           | -10%           |
| Jaarlijkse huurinkomsten      | €4.000.000          | €4.000.000     | €4.000.000     |
| Kosten                        | -/- €1.600.000      | -/- €1.600.000 | -/- €1.600.000 |
| Rentelasten                   | -                   | -              | -              |
| Resultaat voor waarde mutatie | €2.400.000          | €2.400.000     | €2.400.000     |
| Waarde mutatie vastgoed       | -                   | €5.000.000     | -/- €5.000.000 |
| Resultaat                     | €2.400.000          | €7.400.000     | -/- €2.600.000 |
| Direct rendement              | 4,8%                | 4,8%           | 4,8%           |
| Totaal rendement              | 4,8%                | 14,8%          | -5,2%          |

## REKENVOORBEELD

# Fonds met hefboom

Het totaal te beleggen vermogen is gelijk aan het eigen vermogen vermeerderd met een even groot bedrag aan vreemd vermogen. Het totaal te beleggen vermogen bedraagt dus € 100 mln. Met dit vermogen worden door het fonds twintig panden gekocht. De rente op de leningen in dit voorbeeld bedraagt 3,6%.

**“Hefboomfinanciering stelt ons in staat om met een grotere slagkracht te investeren en optimale keuzes te maken op het gebied van locatie, kwaliteit en leeftijd van het vastgoed waarin we beleggen.”**

### FONDS MET HEFBOOM

Het totaal te beleggen vermogen is gelijk aan het eigen vermogen vermeerderd met een even groot bedrag aan vreemd vermogen. Het totaal te beleggen vermogen bedraagt dus € 100 mln. Met dit vermogen worden door het fonds twintig panden gekocht. De rente op de leningen in dit voorbeeld bedraagt 3,6%.

| Eigen vermogen                | €50.000.000         |                |                 |
|-------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Vreemd vermogen               | €50.000.000         |                |                 |
| Totaal vastgoedbeleggingen    | €100.000.000        |                |                 |
|                               | Geen waarde mutatie | +10%           | -10%            |
| Jaarlijkse huurinkomsten      | €8.000.000          | €8.000.000     | €8.000.000      |
| Kosten                        | -/- €3.200.000      | -/- €3.200.000 | -/- €3.200.000  |
| Rentelasten                   | -/- €1.800.000      | -/- €1.800.000 | -/- €1.800.000  |
| Resultaat voor waarde mutatie | €3.000.000          | €3.000.000     | €3.000.000      |
| Waarde mutatie vastgoed       | -                   | €10.000.000    | -/- €10.000.000 |
| Resultaat                     | -                   | €13.000.000    | -/- €7.000.000  |
| Direct rendement              | 6%                  | 6%             | 6%              |
| Totaal rendement              | 6%                  | 26%            | -/-14%          |

Uit het voorbeeld komt naar voren dat de portefeuille van het fonds met hefboom groter is en dat het resultaat wordt versterkt door de hefboomfinanciering. Dit geldt voor zowel het positieve als negatieve resultaat. De potentiële opbrengsten nemen toe maar tevens de risico's.

### MEER WETEN?

Meer informatie over de hefboomfinanciering die de SynVest vastgoedfondsen gebruiken vindt u in ons prospectus.

HURDER & ASSET MANAGER AAN HET WOORD

## DE TRANSFORMATIE VAN GYM INN: DE KRACHT VAN EEN SUCCESVOLLE SAMENWERKING

Als asset manager bij SynVest zet Manon Nievergeld zich elke dag enthousiast in voor de performance van het SynVest Dutch RealEstate Fund. Optimale huuropbrengsten in de portefeuille is daarbij essentieel en een goede relatie met de huurders speelt een belangrijke rol. De samenwerking met Anil Ghiraw, sportschoolondernemer en huurder bij SynVest, is hiervan een mooi voorbeeld. Zij vertellen met veel enthousiasme over de succesvolle transformatie van Gym Inn Sport en Lifestyle Center, Anils sportschool in Dronten.



Manon Nievergeld

### MANON, WAT HOUDT JOUW ROL ALS ASSETMANAGER BIJ SYNVEST IN?

"Als asset manager bij SynVest werk ik nauw samen met de investment managers die de projecten aankopen. Zodra een project is aangekocht is het aan mij om ervoor te zorgen dat eventuele leegstand verhuurd wordt en de huuropbrengsten optimaal blijven, omdat dit voor een belangrijk deel de waarde van het vastgoed en dus het fondsrendement bepaalt. Samen met onze property manager, Intercity Real Estate, zorgen we ervoor dat de panden commercieel en technisch optimaal beheerd worden om de volle potentie uit de panden te halen. Nu en in de toekomst. Het project in Dronten is hier een mooi voorbeeld van."

**"Uiteindelijk gaat het erom dat we voor onze beleggers, waarde toevoegen aan een project. Dat hebben we in dit geval met een hele mooie samenwerking weten te bewerkstelligen."**

### ANIL, HOE IS DE RUIMTE IN DRONTEN OP JOUW PAD GEKOMEN?

"Mijn interesse in de sportschoolbranche heeft altijd bestaan vanwege het directe menselijke contact. Na een succesvolle periode als projectmanager bij ABN AMRO heb ik zo'n 15 jaar geleden mijn zakelijke kleding ingeruild voor een trainingsoutfit en ben ik mijn eigen sportschool in Lelystad gestart. Toen deze eenmaal goed draaide, groeide mijn verlangen naar een nieuw zakelijk project. In 2019 kwam een ruime locatie beschikbaar in Dronten, wat mij de gelegenheid bood om een volledig nieuw concept te ontwikkelen: een lifestylecentrum waar we op een holistische manier mensen ondersteunen bij het behalen van hun gezondheidsdoelen.

Naast de sportschool bieden we hier een scala aan diensten aan, zoals fysio- en manuele therapie, medische fitness en mensendieck. Daarnaast beschikken we over faciliteiten zoals een Head Spa, kapper, zonnebank en andere beauty gerelateerde dienstverlening. Revalidatie en arbohersteltrajecten maken ook deel uit van onze uitgebreide dienstverlening."

### KAN JE MEER VERTELLEN OVER JULLIE SUCCESVOLLE SAMENWERKING IN DRONTEN?

Anil: "Na mijn start in Dronten heeft SynVest eind 2020 het pand overgenomen van de vorige eigenaar. Dit viel samen met de uitdagingen van de Corona crisis, en een aanzienlijke stijging van de energieprijzen, die met wel 400% toenamen. Als ondernemer zie ik juist dit soort uitdagingen als kansen. Mijn aanpak omvatte het installeren van 275 zonnepanelen op het dak om de hoge energiekosten te compenseren. Bovendien wilde ik de sportschool uitbreiden met de lege ruimte van 1.250 vierkante meter op de verdieping naast mij. Aangezien ik zelf wilde investeren in de zonnepanelen, ben ik het gesprek aangegaan met SynVest. Zij waren bereid om mee te denken over mijn geplande verbouwing onder voorwaarde dat ik met een solide plan zou komen."

### EN MET DAT PLAN ZAT HET WEL GOED, OF NIET MANON?

Manon: "Anil was eigenlijk nog maar net gestart in Dronten. Om er dan zomaar even 1.250 meter bij te verhuren middenin Corona tijd, is best uitdagend voor een sportschool... Maar Anil kwam na een paar maanden terug met volledig uitgewerkt plan, compleet met plattegronden en bouwtechnische vertrekpunten, volledig in lijn met de huidige regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Hij was ambitieus, communiceerde helder en had een goed businessplan. Hij was bereid om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan voor 15 jaar en SynVest was bereid om een investeringsbijdrage te doen voor verschillende onderdelen van de verbouwing. Voor SynVest was dit natuurlijk



Na de verbouwing

ook een investering in de toekomst. Uiteindelijk gaat het erom dat we voor onze beleggers, waarde toevoegen aan een project. Dat hebben we in dit geval met een mooie samenwerking weten te bewerkstelligen."

**"Zo'n 15 jaar geleden heb ik mijn zakelijke kleding ingeruild voor een trainingsoutfit en ben ik mijn eigen sportschool in Lelystad gestart."**

### ANIL, HOE HEB JE DE SAMENWERKING MET MANON ERVAREN?

"De samenwerking met SynVest, vertegenwoordigd door Manon, was buitengewoon positief. SynVest toonde een persoonlijke betrokkenheid wat de samenwerking zeer waardevol maakte. Manon heeft zich binnen SynVest ingezet voor ons project en heeft het voorgesteld aan het

management. Dankzij haar inspanningen hebben we een significante en duurzame uitbreiding van onze sportschool kunnen realiseren. Bovendien heeft de installatie van zonnepanelen ons in staat gesteld om bijna klimaatneutraal te opereren. Het is een bron van trots dat Gym Inn onlangs is uitgeroepen tot beste sportcentrum van Flevoland en op de tweede plaats is geëindigd bij de verkiezing van als beste van Nederland. Deze prestaties zijn mede mogelijk gemaakt door de waardevolle ondersteuning van SynVest."

### WAT ZIJN JE AMBITIES VOOR DE TOEKOMST EN OP WELKE MANIER KAN SYNVEST JE HIERIN ONDERSTEUNEN?

"Ik ben bezig met laadpalen waarvoor ik mijn overcapaciteit kan gebruiken, dat is dan ook weer een interessant verdienmodel. Samen met SynVest ga ik dit idee de komende tijd verder ontwikkelen. Daarnaast ben ik ook alweer bezig met een nieuw, exotisch project. Komende week ga ik naar Curaçao om een locatie te bekijken voor een nieuwe sportschool, een mooie nieuwe uitdaging. Ik neem m'n zwembroek mee maar ik weet niet of ik hem ga gebruiken want de week zit helemaal volgepland met afspraken..."

## INVESTEREN IN EEN GOED DOEL

“Alles draait om het succesvol verbinden van mensen, dat is waar ik het voor doe.”



René Frijters

René Frijters is lid van de Raad van Commissarissen bij SynVest en daarnaast voorzitter van de stichting Tjommie, een klein goed doel dat grote kansen creëert voor kinderen die opgroeien in Zuid-Afrikaanse townships. SynVest draagt Tjommie een warm hart toe en laat beleggers daarom graag kennismaken met dit initiatief.



## WIE BEN JE EN WAT DRIJFT JOU?

“Ik heb een ICT achtergrond en heb vanuit mijn passie voor IT en klanten verschillende financiële bedrijven opgericht waaronder Alex Beleggersbank (1999) en Knab (2010). Alles wat ik als ondernemer doe komt voort uit dezelfde drive: hoe kun je techniek gebruiken om klanten vooruit te helpen en uiteindelijk mensen blij te maken. Uiteindelijk draait alles om het succesvol verbinden van mensen, kansen zien en die benutten, dat is waar ik het voor doe.”

**“Het werk dat ik voor Tjommie doe is echt geweldig en geeft enorm veel voldoening, ik voel me een bevoorrecht mens.”**

Mijn commissariaat bij SynVest en mijn werk voor de Stichting Tjommie komen ook voort uit die drive. Als commissaris bij SynVest is mijn doel om, naast de controle van het bestuur, ook strategisch mee te denken en het bedrijf werkelijk verder te helpen door mensen uit

te dagen, kansen te signaleren en nieuwe verbindingen te leggen. En ook bij Tjommie draait alles om verbinding, het creëren van nieuwe mogelijkheden voor kinderen die dat het hardst nodig hebben.”

## WAT DOET TJOMMIE EN MET WELK DOEL?

“Tjommie is een fundraisende organisatie voor een specifieke NGO in Zuid-Afrika, de Ndlovu Care Group. Deze is ooit opgericht door Hugo en Liesje Tempelman, een Nederlandse arts en verpleegkundige die ik heb leren kennen tijdens mijn sabbatical in 2008. Zij zagen veel kinderen steeds terugkomen in het ziekenhuis en besloten op een gegeven moment dat het zinvoller is om te investeren in community development. Vanuit Tjommie ondersteunen we allerlei kinder- en jeugdprojecten waarbij we het principe van de piramide van Maslow volgen.

We creëren de benodigde infrastructuur voor gezonde voeding en water, zorgen voor een veilige leefomgeving en doen ook veel op het gebied van scholing. Zo hebben we onder andere een Preschool opgezet, waar kinderen spelenderwijs hun eerste kennis kunnen opdoen. Daarnaast hebben we een Afterschool

programma waar kinderen die achterblijven op de reguliere school extra hulp krijgen om hun tentamens te halen. Zonder deze hulp maakt het merendeel van de kinderen de middelbare school niet af. En tenslotte hebben we een ambachtsschool opgezet waar de jeugd echt een vak kan leren, zoals timmeren, loodgieten of houtbewerken. Het doel is om kinderen vanaf hun geboorte tot en met zelfstandigheid te begeleiden, zodat zij een goed leven kunnen leiden en echt iets kunnen betekenen voor de samenleving.

Dat is het mooie van de stichting Tjommie. Veel stichtingen focussen zich op één ding, doordat wij kinderen over de hele linie ondersteunen, kunnen we zorgen voor échte impact.”

## WAT IS JOUW ROL BIJ TJOMMIE?

“Ik ben sinds 8 jaar voorzitter en vorm met 3 anderen het bestuur van Tjommie. Ik ben er ongeveer een halve dag in de week mee bezig. In de praktijk betekent het natuurlijk veel zelf netwerken en bij bedrijven langsgaan. Daarnaast ben ik, met veel plezier, klankbord voor donateurs en sympathisanten zoals SynVest, en alle andere mensen die bij Tjommie betrokken zijn.”

## HEB JE EEN VOORBEELD VAN EEN MOOI PROJECT?

“Na de overname van Alex door Binck Bank in 2007 had ik behoefte om mijn hoofd te schonen. Tijdens mijn sabbatical ben ik in contact gekomen met Hugo Tempelman in Zuid-Afrika, die mij vroeg of ik daar een theater wilde bouwen. Het doel was tweeledig. Enerzijds om kinderen bewust te maken van de problematiek rond HIV en ervoor te zorgen dat minder mensen besmet raken met dit dodelijke virus. Anderzijds om jongeren in staat te stellen om hun talenten te ontplooiën. Dat theater heb ik toen met 35 lokale mensen opgezet, samen zijn we er negen maanden mee bezig geweest.

Dit was echt een fantastisch project. Kinderen in Zuid-Afrika zijn heel kwetsbaar; veel kinderen groeien op zonder ouders, meisjes worden vaak misbruikt en jongens krijgen veelal te maken met geweld. Omdat het ontbreekt aan een zinvol doel in hun leven raken veel kinderen aan de drugs en alcohol. Maar die kinderen hebben vaak wel veel talent. Vanuit het theater hebben we allerlei culturele activiteiten gestart, onder andere een kinderkoor waarbij we een fantastische dirigent hebben weten te betrekken.

De kinderen die meededen waren meteen super gemotiveerd omdat het koor ze de kans bood om te ontsnappen aan hun kansarme leven.

Dat heeft er uiteindelijk toe geleid dat zij in 2019 met het koor (het Ndlovu Choir) in de finale zijn gekomen van America's Got Talent, fantastisch natuurlijk! Inmiddels is het een professioneel koor geworden dat de hele wereld rondreist. Vorig jaar hebben ze onder andere opgetreden op North Sea Yazz. De helft van de opbrengst van het koor is voor de kinderen zelf, de andere helft gebruiken we om andere projecten van Tjommie te financieren. De kinderen uit het koor zijn nu echt rolmodellen in Zuid-Afrika. Zij zijn hét bewijs dat er wel degelijk kansen zijn als je je best doet en de juiste ondersteuning krijgt. Dit soort projecten maakt het werk dat ik doe voor Tjommie echt geweldig en geeft enorm veel voldoening, ik voel me een bevoorrecht mens.

STEUN DE TJOMMIE FOUNDATION



## VEELGESTELDE VRAGEN MET JEAN PAUL KRAK

“Ik ben er trots op dat wij een financiële dienstverlener zijn die klanten nog persoonlijk te woord staat. Dat wordt ook gewaardeerd door onze beleggers.”

In de vorige Synformatie hebben we al kennis gemaakt met Jean Paul Krak. Jean Paul Krak is relatiebeheerder bij SynVest en staat persoonlijk klaar om vragen te beantwoorden, of het nu gaat om korte gesprekken over algemene informatie of uitgebreide vragen over complexe kwesties.

In deze rubriek van de Synformatie staan we weer stil bij veel gestelde vragen die Jean Paul krijgt. Heeft u nog een vraag? Bel gerust met Jean Paul.

**HOE WORDT HET VOORSCHOTDIVIDEND BEPAALD?**

“Op de certificaten wordt in twaalf termijnen een voorschotdividend uitgekeerd. U kunt er voor kiezen het voorschotdividend te laten uitkeren en anders worden deze bijgeschreven bij uw inleg. Dividend is de winstuitkering van het fonds aan de participanten. Een voorschotdividend is een uitkering van de verwachte winst van het fonds. Vandaar de naam voorschotdividend. Het percentage van het voorschotdividend wordt door de directie van SynVest bepaald.

De vaststelling van het percentage vindt meestal plaats bij de aanvang van een nieuw jaar maar het kan ook gedurende het jaar worden bijgesteld. De hoogte hangt samen met de verwachtingen omtrent de winst van het fonds.

De waarde van het voorschotdividend is onder ander afhankelijk van:

Het directe rendement:

- De verwachte huuropbrengsten
- De verwachte onderhoudskosten
- De beheerkosten

En het indirecte rendement:

- De verwachte waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille

Het is belangrijk op te merken dat rendementen behaald in het verleden geen garantie bieden voor de toekomst.”

**HOE WORDT DE KOERS VAN MIJN BELEGGING BEPAALD?**

“Bij SynVest kunt u in- en uitstappen tegen een handelskoers die wordt vastgesteld na de periode waarin u een aan- of verkooporder plaatst. Voor SynVest-fondsen eindigt deze periode op de laatste handelsdag van elke maand om 16.00 uur. De geldende handelskoers wordt bepaald op basis van de intrinsieke waarde per de eerste handelsdag van de volgende maand.

Deze intrinsieke waarde en bijbehorende handelskoers worden vastgesteld en gepubliceerd in de factsheet van het betreffende fonds, beschikbaar op de website onder de pagina “Downloads”, op de 5e of 6e werkdag van elke maand.

De vermelde intrinsieke waarde en de handelskoers in de factsheet zijn historische gegevens en dienen slechts als indicatie van de handelskoers waarop u kunt instappen of uitstappen.

**“WAAROM GELDT ER EEN UITSTAPTERMIJN ALS IK MIJN BELEGGING WIL VERKOPEN?”**

“Om zowel het vastgoedfonds als de bestaande (zittende) deelnemers te beschermen, hanteert SynVest een uitstaptermijn. Deze maatregel zorgt ervoor dat in het geval van meerdere (grote) deelnemers die tegelijkertijd willen uitstappen, het fonds niet gedwongen wordt om vastgoed te verkopen om hen uit te betalen. De uitstaptermijn dient om dit proces in goede banen te leiden en de belangen van de bestaande deelnemers te waarborgen.

De duur van de uitstaptermijn varieert als volgt, afhankelijk van het bedrag dat wordt uitgestapt:

- Tot en met €100.000: drie kalendermaanden
- Van €100.000 tot €500.000: zes kalendermaanden
- Vanaf €500.000: twaalf kalendermaanden”

**SYNVEST**

Beleggen

## **SYNVEST FUND MANAGEMENT BV**

Paasheuvelweg 20  
1105 BJ Amsterdam  
T 020 - 23 51 490

**info@synvest.nl**  
**synvest.nl**

## **SYNFORMATIE**

Het SynVest magazine

SF202406



SynVest Fund Management B.V. staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank. SynVest is als AIFMD-beheerder geregistreerd in het register van de AFM.

Met beleggen kunnen goede rendementen worden behaald. Maar er zijn ook risico's aan verbonden. Hoe hoger het te verwachten rendement, hoe hoger vaak ook het risico. De belegger dient zich hiervan bewust te zijn. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen, in het ergste geval kan de inleg tenietgaan. Het is van belang dat de belegger zich al dan niet met behulp van een financieel adviseur een goed en gefundeerd oordeel vormt. Laat u zich goed informeren en lees het prospectus en het Essentiële-Informatiedocument van het betreffende fonds.

Niets uit deze uitgave mag veele-voudigd worden en/of openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Druk- en zetfouten voorbehouden.