

Update SynVest Dutch RealEstate Fund

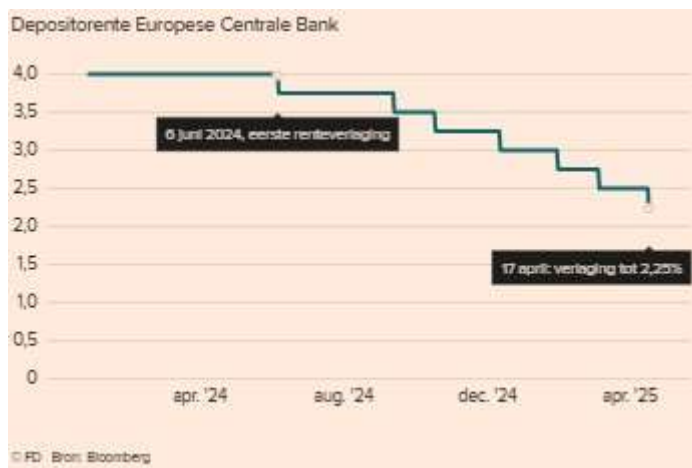
april 2025

In deze update geven wij een toelichting op de macro-economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt en in het bijzonder op de ontwikkeling van het SynVest Dutch RealEstate Fund. Wij leggen u graag uit wat wij doen om voor u als belegger het optimale rendement te realiseren.

De macro-economische ontwikkelingen

Dalende rente

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft donderdag 17 april jl. de rente opnieuw verlaagd met 0,25%. Dit is de zevende renteverlaging sinds de zomer van 2024.



Reden is dat de hoog opgelopen inflatie in Europa, na de inval van Rusland in de Oekraïne, inmiddels weer nagenoeg terug is naar het niveau van voor de inval. De depositorente is nu 2,25%.

De inflatie lijkt lager uit te komen dan eerder werd verwacht. Dit gaf de ECB de ruimte om de rente verder te verlagen.

Tegelijkertijd zijn de zorgen over de economische groei toegenomen door het handelsbeleid van de Amerikaanse president Trump. De ECB noemde de huidige situatie 'uitzonderlijk onzeker'. De vooruitzichten voor de Europese economische groei zijn verslechterd door de handelsspanningen als gevolg van de invoering van de handelstarieven door de Verenigde Staten.

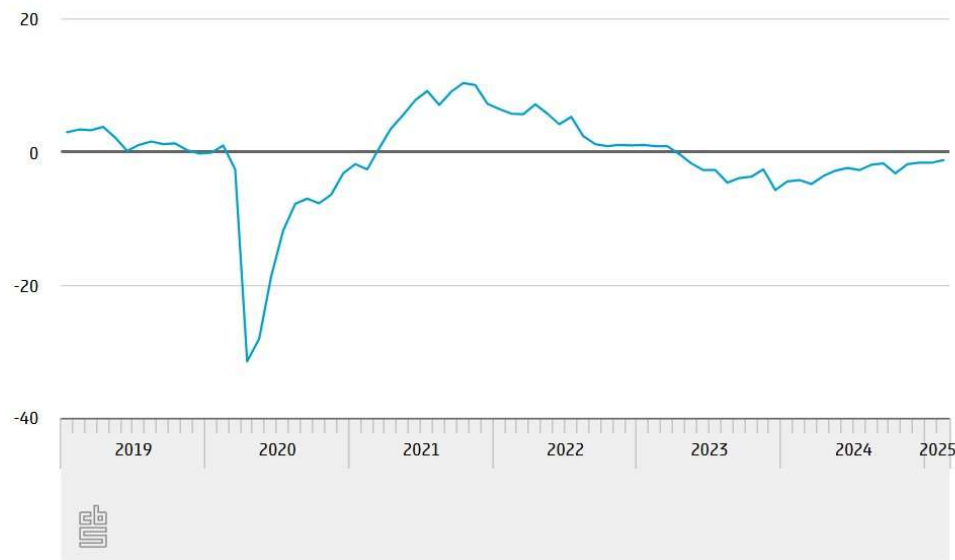
De Nederlandse economie in 2024

De Nederlandse economie groeide met 1,0% in 2024. Dat is meer dan in 2023, toen de economie nauwelijks groeide. De groei was hetzelfde als in de Europese Unie. In het eerste kwartaal van 2024 daalde het bruto binnenlands product, om daarna drie kwartalen op rij te groeien. Net als in 2023 droeg de overheidsconsumptie het meest bij aan de groei. Ook de bijdrages van de consumptie door huishoudens en het handelssaldo waren positief.

De arbeidsmarkt bleef ook in 2024 krap. De CAO-lonen stegen in 2024 met 6,6%, de hoogste loonstijging in ruim veertig jaar. De inflatie was met 3,3% weliswaar lager dan in 2023, maar nam in de tweede helft van 2024 weer toe tot 4,1% in december.

Het consumentenvertrouwen bleef in 2024 laag. Ook producenten waren in 2024 negatief, maar in tegenstelling tot het consumentenvertrouwen verbeterde het producentenvertrouwen in 2024 gestaag.

Grafiek producentenvertrouwen industrie



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Economische Vooruitzichten Nederland 2025: Gematigde groei en herstel van binnenlandse vraag

De Nederlandse economie laat in 2025 een gematigde groei zien, met een verwachte bbp-toename van 1,9% volgens het Centraal Planbureau (CPB). Deze groei wordt voornamelijk gedragen door een herstel van de binnenlandse consumptie, waarbij huishoudens profiteren van loonstijgingen die de inflatie overtreffen. De koopkracht neemt toe, mede dankzij lastenverlichting en overheidsmaatregelen gericht op inkomensondersteuning.

De Nederlandse inflatie blijft in 2025 relatief hoog, met een verwachte gemiddelde van 3,2%, wat boven het eurozonegemiddelde ligt. Deze opwaartse druk op prijzen wordt veroorzaakt door binnenlandse factoren zoals hoge loongroei en stijgende woninghuren.

De internationale onzekerheden, zoals mogelijke handelsbeperkingen en geopolitieke spanningen, vormen risico's voor de Nederlandse economie. Een escalatie van handelssconflicten kan de export en investeringen negatief beïnvloeden, wat de groei zou kunnen afremmen.

De macro-economische ontwikkelingen hebben impact op de vastgoedmarkt. Ze bepalen het vertrouwen in de economie en daarmee de interesse van vastgoedbeleggers om al dan niet nieuwe investeringen te doen. Als er onbalans is tussen vraag en aanbod in vastgoed, dan heeft dit gevolgen voor de prijsvorming op de vastgoedmarkt en daarmee op de waarde van de vastgoedportefeuille van het fonds. Dit zijn ontwikkelingen die wij niet kunnen beïnvloeden.

De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

De renteverlagingen van de ECB zijn bedoeld om de inflatie richting de doelstelling van 2% te brengen en hebben geleid tot een daling van de hypotheekrentes in Nederland. Deze lagere rentestanden vergroten de financieringsruimte voor zowel particuliere kopers als institutionele beleggers. Vooral in het residentiële segment is er een toename van transacties zichtbaar, met een stijging van het transactievolume op de woningbeleggingsmarkt van 20% in het afgelopen kwartaal. Deze ontwikkeling is vooral gedreven door de wijziging van de fiscale wetgeving inzake verhuurde woningen, die de rendementen fors doen afnemen voor de eigenaren. Veel particuliere en institutionele beleggers heroverwegen hun positie op de huurmarkt. Dit resulteert in een toename van het aantal te koop aangeboden huurwoningen.

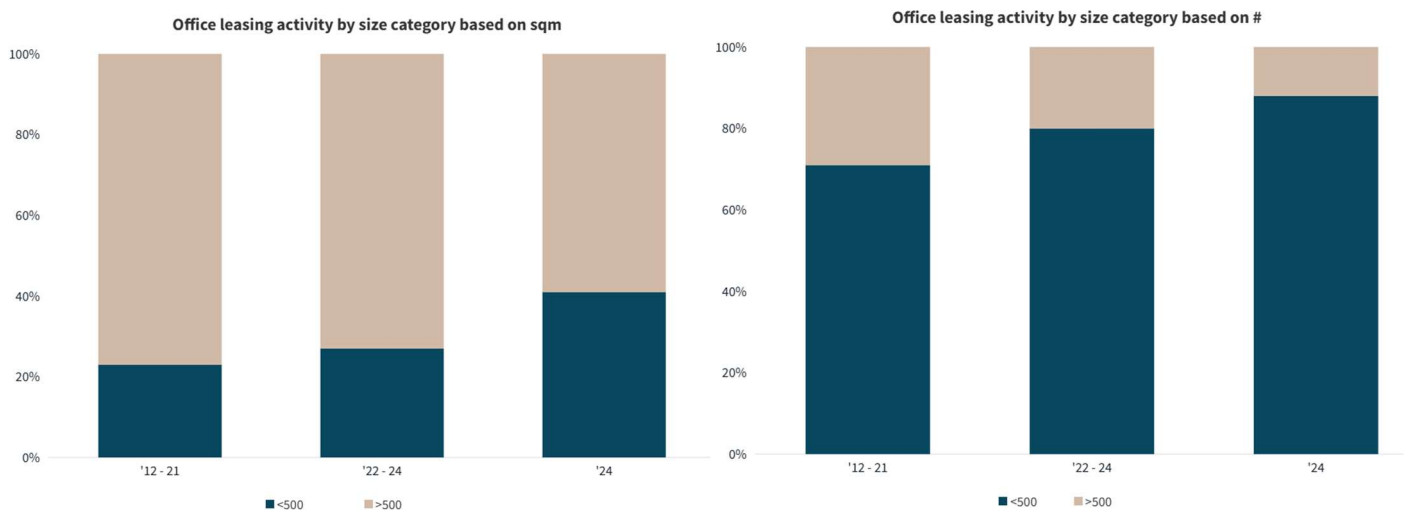
Het fonds belegt in commercieel vastgoed. In het commerciële vastgoedsegment is het herstel gematigder. Hoewel de lagere rente de financieringskosten drukt, blijven investeerders voorzichtig vanwege economische onzekerheden en geopolitieke spanningen.

Samenvattend biedt de dalende rente kansen voor investeerders in Nederlands vastgoed, maar blijft een gedegen en toekomstgerichte investeringsstrategie cruciaal.

De kantoren markt

Het beleggingsvolume van de Nederlandse kantoren markt is in 2024 met 14,5% gegroeid ten opzichte van 2023. Adviesbureau Savills constateert dat 53% van de beleggers een groter belang in de kantorenmarkt plant in 2025.

Een opvallende trend is waarneembaar dat steeds meer kleinere vloeroppervlakken worden gehuurd in de kantorenmarkt. Het procentuele aandeel van de vloeroppervlakken tot 500 m² neemt toe. Zowel in het totaal aantal verhuurde vloeroppervlakken als in het aantal transacties. Internationaal makelaarskantoor Jones Lang Lasalle (JLL) constateert dat in 2024 40% van de transacties plaatsvindt met kleinere bedrijven. Bijna 90% van het totaal aantal transacties betrof vloeroppervlakken kleiner dan 500 m².



Bron: Jones Lang Lasalle 'Small is the new big'

Dit sluit aan op de beleggingsstrategie van het SynVest Dutch RealEstate Fund. Wij investeren enkel in multi-tenant kantoorpanden. Dit reduceert het risico dat leegstaande ruimten lang onverhuurd blijven, omdat deze kleinere ruimten doorgaans weer sneller ingevuld kunnen worden met een nieuwe huurder, dan wel met bestaande huurders die meer ruimte nodig hebben.

Doordat de leegstand in de kantorenmarkt is gestabiliseerd, is schaarste ontstaan. Het is geen gemakkelijke opgave om in deze markt aankopen te doen die een goed rendement opleveren voor het fonds. Ter illustratie, circa 48% van het fondsvolume is belegd in kantoorpanden.

De retailmarkt

Na enkele uitdagende jaren toont de Nederlandse retail vastgoedmarkt in 2025 tekenen van herstel, zij het met aanzienlijke verschillen tussen segmenten en locaties.

Beleggingsvolume en marktactiviteit

In 2024 bedroeg het beleggingsvolume in retail vastgoed bijna €1,2 miljard, een stijging van meer dan 12% ten opzichte van het voorgaande jaar. CBRE verwacht dat dit volume in 2025 zal toenemen tot €1,4 miljard, mede dankzij dalende financieringskosten en een toenemend vertrouwen onder investeerders. De markt ziet een verschuiving naar grotere transacties, waarbij kopers en verkopers elkaar beter vinden in prijsvorming.

Huurontwikkelingen en locatiedynamiek

Hoewel de detailhandelsverkopen in 2024 zijn gestegen, hebben veel retailers te maken met hogere kosten voor inkoop, personeel en huur. Dit heeft geleid tot financiële druk en een toename van problematische schulden. CBRE verwacht dat de huurprijzen in de belangrijkste winkelstraten in 2025 zullen stijgen, terwijl deze in andere locaties stabiel blijven.

Consumentengedrag en E-commerce

De groei van e-commerce stabiliseert, maar de impact op fysieke winkels blijft merkbaar. Retailers moeten zich aanpassen door unieke ervaringen en gepersonaliseerde diensten aan te bieden om zowel fysieke als online shoppers aan te trekken. De opkomst van grote merken met single-brand stores verandert de samenstelling van winkelstraten, wat kleinere multi-brand winkels verdringt.

Winkelcentra en supermarkten

In tegenstelling tot de meer volatiele high street-markt tonen wijkwinkelcentra en supermarkten een opvallend stabiel rendement. Met name buurtwinkelcentra met een sterke food-anker, zoals supermarkten, blijven aantrekkelijk voor beleggers dankzij hun weerbaarheid tegen economische schommelingen en de beperkte impact van e-commerce. De consument blijft behoefte houden aan fysieke boodschappen dichtbij huis, zeker in een vergrijzende samenleving en in stedelijke uitbreidingswijken.

De huurprijzen in deze sector blijven relatief stabiel en leegstand is laag. Veel beleggers beschouwen deze categorie dan ook als een 'core' onderdeel van hun portefeuille. De vraag naar langjarig verhuurde supermarktpanden blijft onverminderd hoog, al staat het aanvangsrendement door de grote vraag onder lichte neerwaartse druk.

Wel worden beleggers selectiever: centra met verouderde indeling, eenzijdig winkelaanbod of een achterblijvende demografie verliezen hun aantrekkelijkheid. Herontwikkeling en verduurzaming spelen ook in dit segment een steeds grotere rol bij aankoopbeslissingen.

Voorgaande onderschrijft de beleggingsstrategie van het SynVest Dutch RealEstate Fund dat belegt in wijkwinkelcentra en supermarkten. Zo kocht het fonds in december 2024 nog drie Albert Heijn winkels en een Hoogvliet aan. Het thuiswerken heeft de omzet van buurtwinkelcentra doen groeien. Men doet graag een snelle boodschap dicht bij tijdens de werkdag.

De ontwikkelingen van het SynVest Dutch RealEstate Fund

Hoewel SynVest geen invloed heeft op de macro-economische ontwikkelingen, hebben wij uiteraard wel invloed op de samenstelling van de vastgoedportefeuille van het SynVest Dutch RealEstate Fund. Want de samenstelling van het vastgoed over de verschillende sectoren bepaalt het risico en de rendementspotentie van de portefeuille.

We zijn druk doende met de aankoop van een wijkwinkelcentrum en een kantoorgebouw. Op dit moment kunnen we nog geen concrete gegevens vermelden, omdat het nog niet zeker is of de transacties doorgang zullen vinden.

Optimalisatie van de portefeuille

Alle huurcontracten met de eigenaar van de winkels van Leenbakker en Kwantum zijn geoptimaliseerd. De gemiddelde looptijd van deze huurcontracten bedraagt 4,5 jaar per 1 mei 2025.

In Zwolle heeft het fonds een multi-tenant kantoorpand dicht bij het centraal station. In het pand hebben we 700 m² leegstand in weten te vullen met een nieuw huurcontract met een looptijd van vijf jaar.



Zuiderzeelaan 53-71, Zwolle

In Vlaardingen hebben we bestaande huurders weten te behouden door de uitbreidingswens te faciliteren. De resterende leegstand is verhuurd. Hiermee is het pand volledig verhuurd.



Burgemeester Van Lierplein 53 -79, Vlaardingen

De allocatie van het fonds is niet veranderd. We hebben de typologieën vastgoed verder verbijzonderd, waarmee meer inzicht wordt gecreëerd in de samenstelling van de portefeuille. Zie de volgende grafieken.

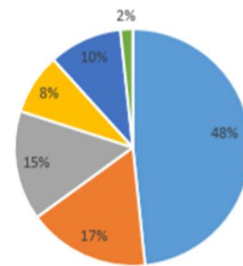
Provinciale spreiding

- Friesland (3)
- Groningen (2)
- Drenthe (6)
- Overijssel (4)
- Gelderland (7)
- Utrecht (10)
- Flevoland (5)
- Noord Holland (8)
- Zuid Holland (12)
- Noord Brabant (3)



Verdeling op basis van huurinkomsten

- Kantoren
- Bedrijfsruimte
- Retail PDV
- Retail supermarkt
- Winkelcentrum
- Zorg



Conclusie

De vraag naar commercieel vastgoed groeit als gevolg van de verder dalende rente. Dit zal de schaarste in de kantoren- en retailmarkt doen toenemen. Dat is positief voor de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille van het fonds. Anderzijds willen we nieuwe investeringen doen en wordt het steeds taakstellender om aankopen te realiseren tegen prijzen die een goed rendement opleveren voor het fonds.

Tegelijkertijd blijven we actief met het vullen van leegstand in de panden. Dat verhoogt immers direct het rendement van de portefeuille. Door huurcontracten te verlengen wordt eveneens waarde gecreëerd. Dit blijft onze focus naast de uitbreiding van de portefeuille.

Meer informatie

Om u zo goed mogelijk van dienst te zijn, kunt u voor al uw vragen over dit fonds, en de recente ontwikkelingen in de Nederlandse vastgoedmarkt, contact opnemen met Jean Paul Krak. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 020 – 23 51 490 en staat u graag te woord.