

Update SynVest Dutch RealEstate Fund

februari 2026

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

De macro-economische ontwikkelingen

Impact van de handelstarieven

De door de Verenigde Staten (VS) ingevoerde handelstarieven blijven onzekerheid creëren. Te meer daar die nu ook als wapen bij conflicten worden gehanteerd en al dan niet definitief worden ingevoerd. Tel daarbij op de geopolitieke ontwikkelingen, die elkaar in razend tempo opvolgen, en het onzekere klimaat is daar voor ondernemers.

De economische groei in Europa lijkt te gaan versnellen in de komende periode. Dit blijkt uit een aantal indicatoren, waaronder die van het economisch sentiment, vastgesteld door de Europese Commissie. Sinds de zomer van 2025 is een duidelijk stijgende trend zichtbaar. Daarnaast zijn de uiteindelijke handelstarieven uiteindelijk minder sterk verhoogd dan aanvankelijk door de VS werd aangekondigd, waardoor de negatieve impact op de Europese export beperkter is gebleven dan verwacht. Met de nieuwe handelsverdragen met o.a. India probeert de EU de afhankelijkheid van de VS en China te verminderen.

Sinds de inflatie in Europa is gedaald naar het door de Europese Centrale Bank gewenste niveau van 2%, is er geen aanleiding meer de rente verder te verlagen. Voor vastgoedbeleggers schept dit duidelijkheid: het renteklimaat lijkt voorlopig stabiel, wat houvast biedt bij investerings- en financieringsbeslissingen.

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie presteerde in 2025 beter dan verwacht, met een groei van 1,9%. Die was daarmee substantieel hoger dan de 1,1% groei in 2024. Onverwacht droeg de buitenlandse handel het meest bij. In het vierde kwartaal spanden vooral de export van aardolieproducten, machines en transportmiddelen de kroon. Het volle orderboek van ASML zal de export van machines in 2026 enkel doen toenemen.

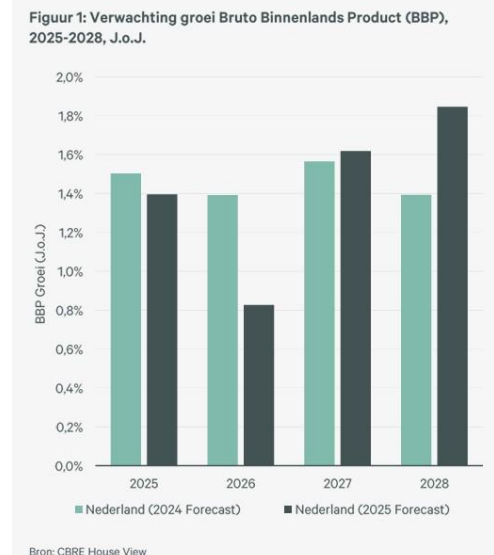
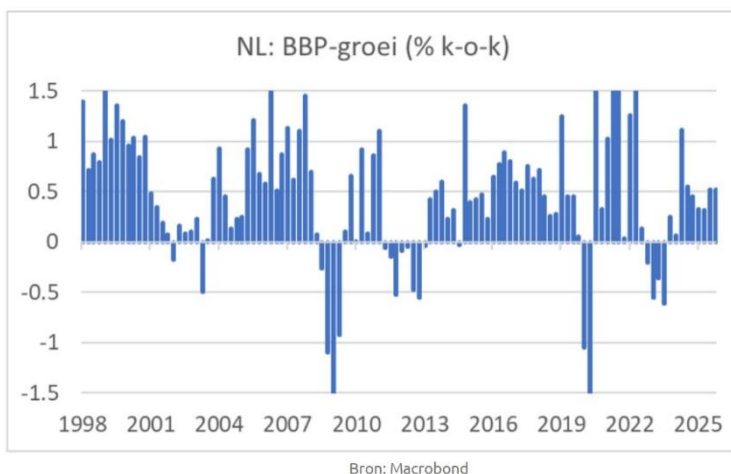
Daarnaast leverden de overheidsuitgaven een belangrijke bijdrage aan de economische groei, met name door hogere bestedingen aan zorg en defensie. De consumptieve

uitgaven namen eveneens toe (+1,4%), maar bleven achter bij eerdere verwachtingen. Dit is opmerkelijk, gezien de toegenomen koopkracht. Naarmate de inflatie in Nederland verder afneemt, zal de koopkracht naar verwachting verder toenemen, wat ruimte biedt voor hogere consumptieve bestedingen in 2026.

In onderstaande grafiek zijn het toegenomen vertrouwen van de consumenten en het licht gedaalde vertrouwen van de producenten weergegeven.



In onderstaande grafieken is de relatieve groei van het Bruto Binnenlands Product (op kwartaalbasis) respectievelijk de verwachting van de groei in de komende jaren (op jaarbasis) in beeld gebracht.



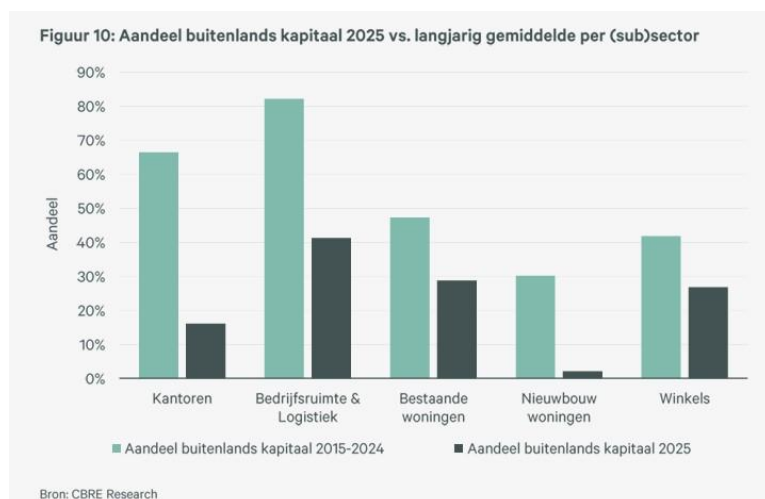
In de grafiek van CBRE is te zien dat de groei van 1,9% in 2025 hoger was dan eerder begroot in 2024 en 2025. De ramingen voor de komende jaren zijn in 2025 verhoogd ten opzichte van de ramingen in 2024.

De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

Beleggingsmarkt herstelt beter dan verwacht

De beleggingsmarkt herstelde in 2025 met een 15% hoger transactievolume ten opzichte van 2024. Dat is beter dan verwacht. De woningbeleggingen vormen hier een substantieel deel van. Te meer daar het buitenlandse kapitaal voor woningbeleggingen in Nederland achterbleef. Dat is onder meer te wijten aan de hoge overdrachtsbelasting voor woningen van 10,4% in 2025, die het rendement voor de kortere termijn investeerders als private-equityfondsen teveel aantast. Per 1 januari 2026 is die verlaagd naar 8%, wat internationaal gezien nog steeds hoog is. Het waren de private investeerders, family offices en Nederlandse en Franse particuliere fondsen die 52% van het totale aankoopvolume voor hun rekening namen.

In onderstaande grafiek is het aandeel van buitenlands kapitaal weergegeven.



Vooral Franse fondsen kopen grote winkelcentra aan in Nederland.

36% van de investeringen in winkels betroffen winkelcentra.

Een groot deel van het volume van de Nederlandse vastgoedmarkt betrof woningen. Door gewijzigde fiscale wetgeving heeft het bezit van verhuurde woningen aan aantrekkelijkheid ingeboet. Hierdoor verkopen particuliere beleggers veel verhuurde woningen. Een deel van de instroom van nieuw kapitaal in het SynVest Dutch RealEstate Fund in 2025 betreft herbeleggingen door particuliere eigenaren van hun verkochte verhuurwoningen. Zij switchen van direct vastgoedbezit naar een indirecte vastgoedfondsbelegging. Het fonds belegt niet in woningen.

Verdere groei van beleggingsmarkt verwacht

CBRE verwacht 10% groei van de beleggingsmarkt in 2026 ten opzichte van 2025, uitkomend op een beleggingsvolume van € 14,3 miljard. Hierbij blijft de woningmarkt de grootste deelmarkt. Een aantal uitgestelde transacties in logistiek vastgoed zal in 2026 alsnog plaatsvinden. Kantoren blijven in trek. De bezettingsgraad neemt toe, mede omdat er weinig wordt bijgebouwd.

Datzelfde beeld geldt voor winkels. Ook daar is de leegstand beperkt en wordt weinig gebouwd. Daarnaast neemt de bevolking toe, evenals de koopkracht van de consument. Zorgvastgoed is veel gevraagd maar het aanbod is uitermate beperkt. CBRE verwacht in dit kleine deelsegment desalniettemin een stijging van het volume van 24%.

De kantoren markt

Vijf jaar na de covidpandemie is het (gedeeltelijk) thuiswerken structureel. Het hybride werken heeft gezorgd voor een afgenomen vraag naar kantoorruimte, hoewel de dinsdag en donderdag voor pieken zorgen. De vrijgekomen meters zijn inmiddels opgesoupeerd door groeiende MKB-bedrijven. De leegstand is gestabiliseerd op 5,6%.

De grote bedrijven bezuinigen nog steeds op personeel en verhuizen graag naar een kleiner en duurzaam kantoor op stationslocaties. In de Randsteden kunnen ze makkelijker personeel werven. Dat personeel hecht waarde aan een goede bereikbaarheid. Voor ander type kantoorgebruikers is autobereikbaarheid en een goede parkeernorm van belang.

Deze vraag naar kantoorruimte in de Randsteden, leidt tot toenemende schaarste. Het aanbod van kantoorruimte is beperkt, mede doordat er relatief weinig nieuwbouw plaatsvindt. Dit zorgt, na jaren waar de huurprijzen onder druk stonden, weer voor stijgende huurprijzen in diverse gebieden. Op toplocaties stegen de huren in 2025 gemiddeld met 1,7% op kwartaalbasis.

Het vertrouwen van institutionele beleggers in de kantorenmarkt blijkt uit een aantal grote transacties. Dit resulteerde in 2025 in een stijging van het investeringsvolume van 31% tot € 2,05 miljard. Voor 2026 verwacht Jones Lang LaSalle een verdere toename tot circa € 2,3 miljard. Private investeerders en family offices doen veel kleinschaliger transacties.

Figuur 25: Aandeel naar beleggingsvolume van verschillende typen beleggers, 2015-2025 (deals vanaf € 20 miljoen)



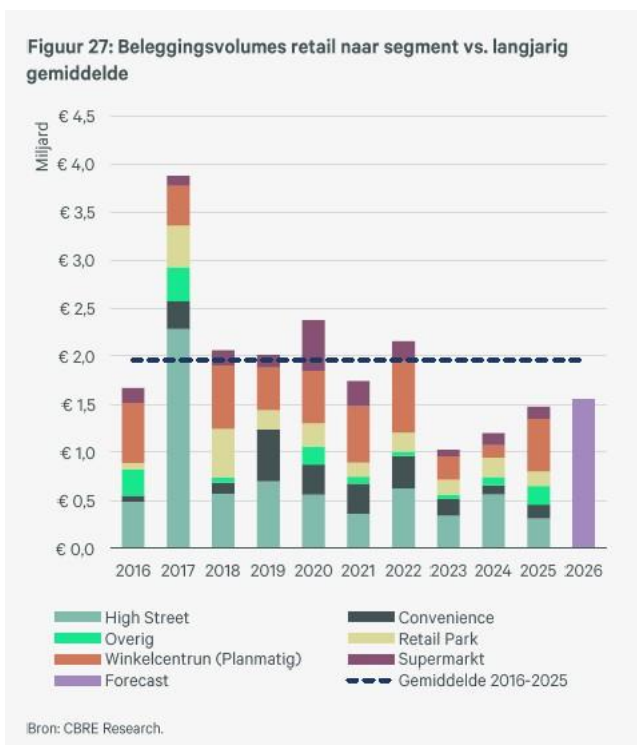
Bron: CBRE Research

De retailmarkt

In de vorige eeuw is (te)veel retail vastgoed gecreëerd. Sindsdien hebben de kredietcrisis, de opkomst van online winkels en later de covidpandemie en een veranderend consumentengedrag een grote impact gehad op de sector. Het gevolg is een aanzienlijke krimp van het winkelaanbod als gevolg van transformaties op minder kansrijke locaties en op verdiepingen. Nu verdwijnt enkel op zwakkere locaties nog winkelruimte en is er een toenemende interesse van expansieve retailers op leegstaande winkelruimtes op de meer succesvolle locaties (zogenaamde brandstores). Vrijgekomen ruimten van gefailleerde ketens als BCC en Blokker zijn de afgelopen tijd over het algemeen snel ingevuld door expansieve retailers zoals Wibra en Normal. Positief is dat het aantal faillissementen afneemt in de retailmarkt. Al enige tijd is sprake van een stabilisatie rond een leegstand van een kleine 6% volgens Locatus.

Ook het online winkelen is inmiddels gestabiliseerd, en bedraagt ca. 10%, na een korte piek van 15% tijdens de covidpandemie. Daarmee vindt nog altijd circa 90% van de aankopen plaats in fysieke winkels, wat de blijvende relevantie van kwalitatief retail vastgoed onderstreept.

Consumenten besteedden ook meer in 2025, door de met 0,7% toegenomen koopkracht. Vooral de buurtwinkelcentra, waar de dagelijkse boodschappen worden gedaan, realiseren meer omzet. Het SynVest Dutch RealEstate Fund belegt al langer gericht in buurtwinkelcentra, goed aansluitend op deze trend.



Beleggers tonen veel interesse in retail vastgoed. De stabiele markt trekt beleggers aan die € 1,5 miljard investeerden in 2025, een plus van 22% ten opzichte van 2024. Voor 2026 wordt een verdere groei tot ca. € 1,6 miljard verwacht.

De vraag naar supermarktgedreven wijk-winkelcentra nam duidelijk toe, met de toegenomen vraag naar grote winkelcentra als voorbeeld. Onder meer de Franse fondsen onderzoeken de Nederlandse markt van grote winkelcentra.

De ontwikkelingen van het SynVest Dutch RealEstate Fund

Hoewel SynVest geen invloed heeft op de macro-economische ontwikkelingen, hebben wij uiteraard wél invloed op de samenstelling en verhuurbaarheid van de vastgoedportefeuille van het SynVest Dutch RealEstate Fund. De verdeling van het vastgoed over de verschillende sectoren bepaalt immers het risicoprofiel en de rendementspotentie van de portefeuille.

Gerealiseerde aankopen

Met de substantiële instroom van nieuw kapitaal in het fonds, vindt een continue aankoop van objecten plaats. De doelstelling is naast kantoorpanden en retail vastgoed ook zorgvastgoed aan te kopen. Er is echter weinig aanbod in dit segment.



Daarom zijn we content met de recente aankoop van een modern kantoorpand in Arnhem met ca. 3.170 m² verhuurbare ruimte, verhuurd aan twee zorggerelateerde honkvaste huurders.

Het pand met 54 parkeerplaatsen is goed bereikbaar via de A325.

In het centrum van Coevorden is het winkelcentrum Gansehof verworven. Het volledig verhuurde winkelcentrum met 6.800 m² commerciële ruimte heeft een parkeerdek met 170 parkeerplaatsen. De grootste huurder van het complex is een langjarig verhuurde Albert Heijn. Andere huurders zijn onder meer de Basic Fit, HEMA, Xenos en Zeeman.



Gerealiseerde verhuur

Naast de aankoop van objecten is de verhuur en het verhuurd houden van objecten de kernactiviteit van het fonds. Het optimaliseren van de verhuur van de panden blijft onze hoogste prioriteit. Verhuurinkomsten vormen immers de basis voor het directe rendement van het fonds. Ook op dat vlak is een aantal positieve resultaten te melden.

Na het faillissement van CarpetRight is snel geschakeld voor de vrijkomende ruimte in de Borgstee in Assen. De winkelruimte van ca. 660 m² is in korte tijd verhuurd aan de beddenformule Swiss Sense. Na een korte verbouwing is de winkel in januari geopend



In Almere is ca. 860 m² kantoorruimte verhuurd aan office operator Nexspace. Deze huurder huurt ook in ons pand aan de Paasheuvelweg in Amsterdam.

Nexspace verhuurt flexibele werkplekken, studio's, vergader ruimtes etc. aan bedrijven met behoefte aan flexibiliteit.

Voor het kantoorpand aan de Marconibaan in Nieuwegein is een aantal verhuurtransacties gerealiseerd.

Zo is KnoWorries gecontracteerd als nieuwe huurder voor een ruimte van ca. 600 m². KnoWorries is een IT-partner voor bedrijven met betrekking tot de digitale werkplek.



Daarnaast heeft Oranjeborch bedrijfsmakelaars haar huurcontract verlengd. Ook Accountor heeft gekozen voor een huurverlenging. Accountor is de grootste zakelijke dienstverlener van Noord-Europa gespecialiseerd in financieel management en HR-services. Vanuit het kantoor in Nieuwegein bedient Accountor opdrachtgevers in heel Nederland. De contractverlengingen onderstrepen de aantrekkelijkheid van het object en dragen bij aan de stabiliteit van de huurinkomsten.

Conclusie

Het investeringsvolume in Nederlands vastgoed is toegenomen in 2025 en zal naar verwachting verder toenemen in 2026. De Nederlandse vastgoedmarkt wordt als stabiel beschouwd en kenmerkt zich door schaarste aan kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Daarnaast is de kloof tussen de prijsverwachtingen van kopers en verkopers in veel gevallen nog niet overbrugd, wat de aankoop van nieuwe objecten door het fonds bemoeilijkt.

De leegstand in de gebruikersmarkten voor bedrijfsruimten en kantoren lijkt te zijn gestabiliseerd. Op diverse locaties worden inmiddels huurprijsstijgingen gerealiseerd, mede als gevolg van de beperkte nieuwbouw.

Gezien de internationale interesse van onder andere (buitenlandse) vastgoedfondsen voor retailvastgoed, zullen de rendementen naar verwachting stabiel blijven. Ook hier is de leegstand gestabiliseerd en zijn leegstaande ruimten weer snel ingevuld met nieuwe huurders. Dit tekent de goede dynamiek in de retailsector.

Het fonds heeft in 2025 de grens van € 500 miljoen aan belegd vermogen doorbroken. Ook in 2026 verwachten we weer een substantiële instroom van kapitaal, waarmee we nieuwe objecten zullen aankopen. Daarmee groeit het fonds verder en kan nog meer (geografische) risicospreiding worden aangebracht over objecten en huurders. Verder blijft het fonds investeren in de bestaande vastgoedportefeuille.

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.