

## Update SynVest Dutch RealEstate Fund

30 januari 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**

#### **Impact van de rente-ontwikkelingen op de vastgoedmarkt**

De inflatie in Europa was de afgelopen decennia relatief laag en stabiel, tot de inval van Rusland in de Oekraïne. De inval leidde tot een sterke stijging van energiekosten en kosten van het levensonderhoud. Om deze, als gevolg daarvan sterk gestegen, inflatie te beteugelen, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de rente in korte tijd fors verhoogd waardoor het lenen van geld duurder werd. Met als doel om de bestedingen van consumenten en investeringen van ondernemers af te remmen.

In Europa in 2022 bedroeg de inflatie 8,38%, in 2023 5,48%. Sindsdien is de inflatie weer gedaald naar 2,3% in november 2024. Dit gaf de ECB de ruimte om de rente weer te verlagen om zo een krimp van de economie te voorkomen. Vanaf de zomer van 2024 is de rente vier maal verlaagd, telkens met 0,25%.



De hoge rente had een substantiële impact op de vastgoedmarkt. Hoge rentelasten verlagen immers het rendement op een vastgoedbelegging door de hogere rentelasten. De meeste aanbieders van vastgoed waren niet bereid een korting te geven, waardoor de prijzen beperkt daalden. Beleggers stelden hun aankopen daarom uit en wachtten de rente-ontwikkelingen af. Hierdoor viel het transactie-volume fors terug in 2023.

Bron: Het Financieele Dagblad d.d. 12-12-2024

De renteverlagingen in de nazomer van 2024 zorgden ervoor dat beleggers weer wat meer rendement konden realiseren en vastgoed wilden aankopen. Hierdoor verdubbelde het transactievolume in 2024. De markt verwacht verdere rentedalingen in 2025 en daarmee een verdere toename van het transactievolume.



Bron: Het Financieele Dagblad d.d. 30-1-2025

Zoals aangegeven hebben de macro economische ontwikkelingen impact op de vastgoedmarkt. Ze bepalen 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 SynVest niet kan beïnvloeden.

## ***De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt***

Internationaal makelaarskantoor CBRE verwacht een dynamischer vastgoedmarkt in 2025 en 2026 met een verbetering van de prijsvorming. Enerzijds als gevolg van de renteverlagingen. Anderzijds omdat wordt verwacht dat de vraag naar vastgoed van institutionele beleggers toeneemt. Zij zouden meer in vastgoed moeten gaan beleggen om de procentuele spreiding over alle beleggingscategorieën (zoals aandelen, obligaties, vastgoed etc.) in stand te houden, nu de aandelenbeurzen zijn gestegen in de afgelopen periode.

### ***De kantoren markt***

Jones Lang Lasalle (JLL) constateert in haar publicatie 'Small is the new big' dat verhoudingsgewijs meer kleinere vloeroppervlakten worden verhuurd aan kantoorruimte. En met kortere huurcontracten dan normaal was. Het multi-tenant gebouw waar SynVest is gevestigd (in eigendom van het fonds), aan de Paasheuvelweg 20 in Amsterdam, is hiervan een voorbeeld. Dit is deels veroorzaakt door de COVID pandemie, waardoor expansieplannen van bedrijven zijn afgenomen. Daarnaast focussen bedrijven zich steeds meer op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Ook het thuiswerken speelt een rol, hoewel dit grotendeels wordt gecompenseerd door de groei van bedrijven.

De leegstand in de kantorenmarkt stabiliseert. Vooral locaties waar kantoren worden (her)ontwikkeld zijn in trek. In deze regio's is potentie voor huurverhoging bij locaties die een hoge kwaliteit bieden en goed bereikbaar zijn.

#### *De retail markt*

Doordat meer mensen thuis werken sinds de Covid pandemie, wordt er meer besteed in supermarkten dichtbij huis, stelt commercieel vastgoedadviseur Savills. In haar onderzoeksrapport 'Netherlands Retail Market Dynamics Q3 2024' schrijft Jones Lang Lasalle dat 13% minder retail vastgoed is aangekocht op jaar-op-jaar basis. De hoge rente in de afgelopen periode is daar zeker debet aan. Wel ziet zij dat Franse vastgoed beleggingsfondsen interesse hebben in Nederlands retail vastgoed en ook al aankopen hebben gedaan. JLL verwacht een groei van de bestedingen van consumenten in retail en een verbetering van het sentiment bij investeerders.

### ***De ontwikkelingen van het SynVest Dutch RealEstate Fund***

SynVest kan de macro economische ontwikkelingen niet beïnvloeden. Maar wij hebben uiteraard wel invloed op de vastgoedportefeuille van het SynVest Dutch RealEstate Fund. Want de samenstelling van het vastgoed over de verschillende sectoren bepaalt het risico en rendement van de portefeuille. SynVest heeft het relatieve belang van retail verhoogd in 2024. Daarbij werken wij met actief asset management continu aan de optimalisatie van de huurinkomsten van de portefeuille. De verwachting is dat het fonds ook in 2025 een voorschotuitkering uit kan keren van € 3,36 per certificaat per jaar.

#### **Optimalisatie van de portefeuille**

In 2024 heeft het fonds € 60,4 miljoen geïnvesteerd in nieuw aangekocht vastgoed. En daarmee het dubbele volume van de aankopen in 2023. Dit is in lijn met de ontwikkeling van het investeringsvolume in de markt. Deze investeringen konden plaatsvinden door de instroom van nieuw te beleggen kapitaal van deelnemers en door het aantrekken van een financiering voor het aangekochte en het al eerder onbelast aangekochte vastgoed. Hiermee komt de loan to value (mate van financiering) per 1 januari jl. uit op 41,1% ten opzichte van de totale waarde van het fonds van € 461,3 miljoen. Dit is laag voor ons type fonds en geeft daarmee ruimte voor groei in aankopen en financieringen.

In het vierde kwartaal van 2024 zijn drie Albert Heijn supermarkten aangekocht, te weten in Boskoop, Delfzijl en Swifterbant.



In Nieuw Lekkerland is recent een compleet gerenoveerd pand met Hoogvliet supermarkt aangekocht, met een huurcontract dat nog 10 jaar loopt.

*Planetenlaan 35, Nieuw Lekkerland*

In Assen, Drachten en Emmeloord zijn grote woonboulevards aangekocht. De woonboulevard in Drachten is de grootste woonboulevard (33.853 m<sup>2</sup>) van Friesland en heeft 20 winkels waaronder bekende ketens als Swiss Sense, Leenbakker, Jysk, Praxis, Gamma, Sani-Dump en Subway.



*Woonboulevard in Drachten*

In Waalwijk is een bedrijfshal aangekocht met wederom een langjarig huurcontract.

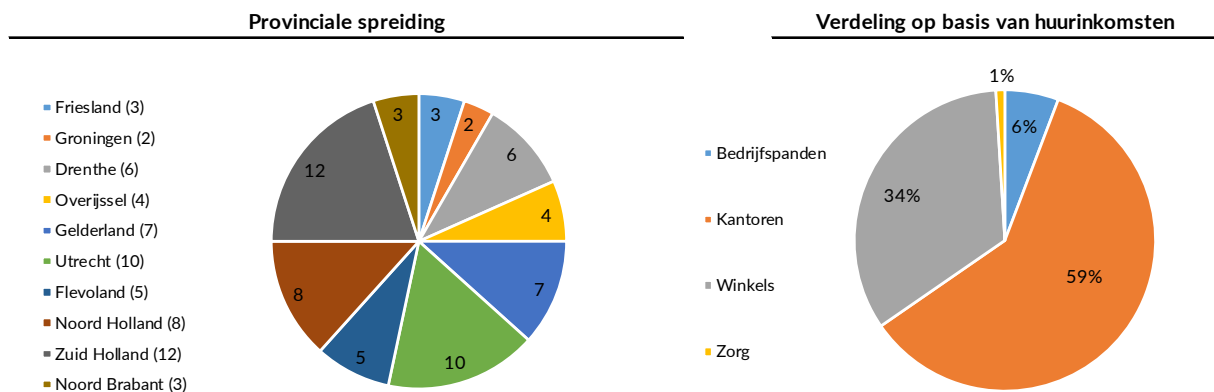
Naast de aankopen is ook veel leegstand duurzaam ingevuld met langjarige huurcontracten. Zo verlengde bakkerij Dudok het huurcontract langjarig en huurt ze ook leegstaande kantoorruimte in het pand in Barendrecht.

In Vianen is leegstand ingevuld met retail. Hiermee neemt het rendement op deze beleggingen toe.



Stuartweg 1, Vianen

In onderstaande grafieken ziet u de actuele spreiding van de portefeuille. De linker grafiek toont de geografische spreiding over Nederland en de rechter grafiek de spreiding over de verschillende sectoren vastgoed. Hierin is het toegenomen belang van winkels zichtbaar. Het relatieve belang in kantoren is juist afgenomen.



## Langetermijnvisie

Nu de rente daalt, zien we meer transacties tot stand komen in de markt. De vraag was er wel, maar de hoge rente tastte het rendement eerder nog teveel aan. En verkopers hadden vaak te hoge prijsverwachtingen in hun gedachten. Door de normalisering van de markt verwachten we dat het fonds in 2025 interessante aankopen zal realiseren voor tenminste een vergelijkbaar investeringsvolume als in 2024.

Vooralsnog houden we vast aan onze strategie, zoals we die ook hebben toegelicht in de recente SynFormatie. Ons actieve asset management draagt aantoonbaar bij aan de verlengingen van huurcontracten die waarde toevoegen aan het vastgoed. We spreken met huurders over de verduurzaming van panden en mogelijke uitbreidingen voor hun activiteiten. Hiermee creëren we tevreden huurders en optimaliseren we de

vastgoedportefeuille van het fonds. Waar mogelijk wordt leegstand ingevuld, al dan niet met bestaande huurders. Ook zijn we actief met flexibele kantoorconcepten waarvan de vraag in de markt toeneemt.

Bij alle verkopen, aankopen, verbouwingen en renovaties streeft SynVest naar optimale financiële zekerheid en minimale risico's, want dat zorgt uiteindelijk voor een waardevolle investering en het gewenste rendement voor de beleggers.

### **SynVest Dutch RealEstate Fund van NV naar CV**

Als gevolg van de wetwijziging kondigde per 31-12-2024 het SynVest Dutch RealEstate Fund (SDREF) van een N.V. (naamloze vennootschap) naar een C.V. (commanditaire vennootschap) te zijn gegaan. Deze formele wijziging van de rechtsvorm heeft geen invloed op de uitkeringen of het rendement van de beleggers. Het fonds is vanaf 1 januari 2025 niet langer verplicht om 15% dividendbelasting in te houden op de verstrekte uitkering en dit af te dragen aan de fiscus. Het gehele bedrag wordt aan u uitgekeerd. U hoeft dit zelf ook niet meer te verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

### **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.