

Update SynVest Dutch RealEstate Fund

november 2025

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

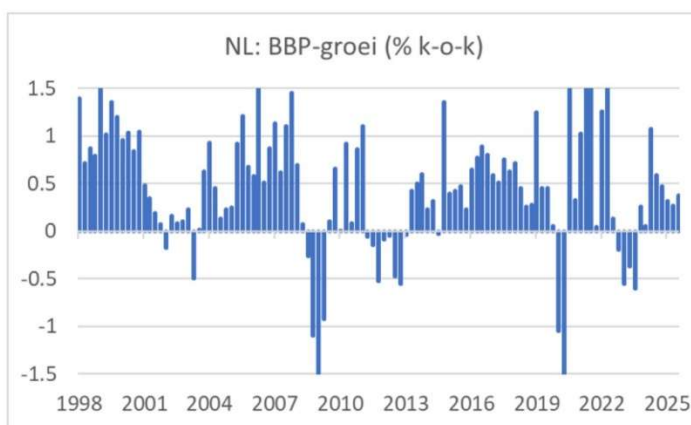
Rente niet meer gewijzigd

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rente de afgelopen maanden ongewijzigd gelaten. Het huidige niveau van 2% sluit goed aan bij zowel het actuele als het beoogde inflatiecijfer van 2% in Europa. Het lijkt erop dat de rente zich op dit niveau zal stabiliseren. In de Verenigde Staten heeft de Federal Reserve de rente inmiddels tweemaal verlaagd met 0,25%, om de afnemende werkgelegenheid te stimuleren. Verdere verlagingen zouden mogelijk invloed kunnen hebben op toekomstige rentebesluiten van de ECB. Een lagere rente leidt tot lagere financieringslasten en daarmee tot potentieel hogere rendementen op beleggingen.

De mondiale economie groeit in 2024 en 2025 naar verwachting met circa 3% per jaar, waarbij de ontwikkelde landen achterblijven met groeicijfers van 1% tot 1,5%. Dit is grotendeels het gevolg van verhoogde handelstarieven, die vooral prijsopdrijvend werken.

Economische update Nederland

De Nederlandse economie is in het derde kwartaal met 0,4% gegroeid ten opzichte van het tweede kwartaal. Vooral de export en de overheidsconsumptie droegen positief bij. Ook de consumentenbestedingen groeiden, maar de investeringen daalden.

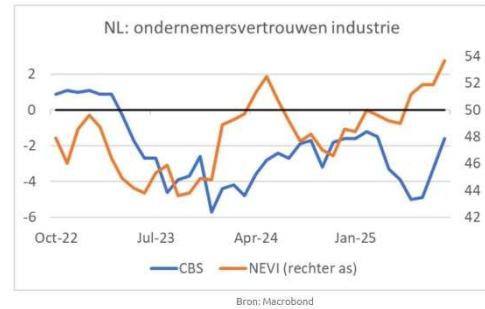


Bron: Macrobond

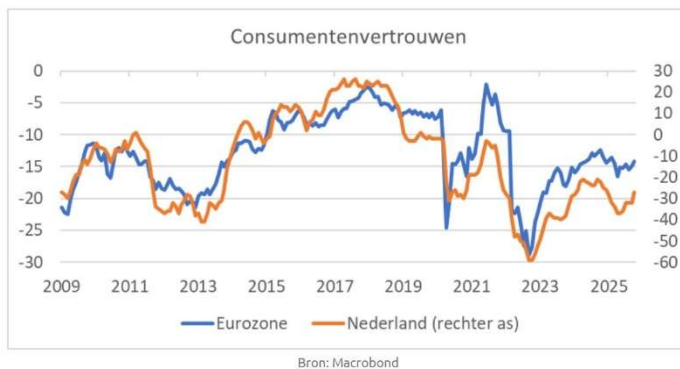
De arbeidsmarkt vertoont tekenen van ontspanning. Voor het eerst in vier jaar tijd is het aantal vacatures lager dan het aantal werklozen.

In oktober daalde de inflatie van 3,3% naar 3,1%, al blijft dit nog altijd ruim boven het Europees gemiddelde. Energie werd goedkoper, maar vooral voedingsmiddelen en diensten, zoals vliegtickets, werden duurder.

Het vertrouwen van Nederlandse industriële ondernemers nam in oktober verder toe, volgens de maatstaf van het CBS. De index verbeterde van -1,6 in september tot -0,8. Dat was het beste cijfer sinds april 2023.



Het vertrouwen van consumenten neemt eveneens toe, maar blijft relatief laag, ook ten opzichte van het langjarig gemiddelde van -10. Vooral de koopbereidheid blijft achter. Opmerkelijk is wel dat de autoverkoop in oktober met ruim 8% steeg ten opzichte van vorig jaar.

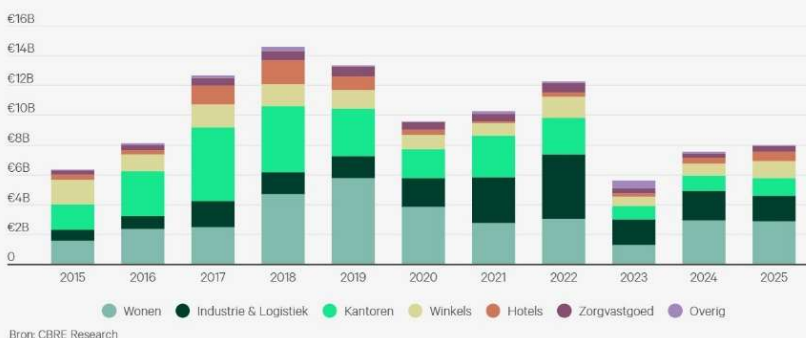


De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

Investeringsvolume blijft toenemen

In de vorige update meldden we al dat de investeringen aantrekken. In het derde kwartaal van 2025 is € 2,9 miljard belegd in commercieel vastgoed, een stijging van ruim 4% ten opzichte van vorig jaar, zo blijkt uit cijfers van vastgoedadviseur CBRE. Daarmee komt het totale beleggingsvolume dit jaar uit op circa € 8 miljard, een toename van 6% ten opzichte van 2024.

Figuur 1: Beleggingsvolume Q3 (2015-2025)



In de naastgelegen grafiek van CBRE is de opwaartse trend van het beleggingsvolume duidelijk zichtbaar. Sinds de zomer van 2024 is de rente gedaald, zich vertalend in meer vastgoedtransacties.

Het belang van hotel- en leisurevastgoed nam in het derde kwartaal van 2025 sterk toe, voornamelijk door één grote transactie waarbij Blackstone de RCN-vakantieparken aankocht. Ook logistiek vastgoed werd in dit kwartaal veel verhandeld.

Beleggers die huurwoningen uitponden, kochten bovendien actief woningen aan om deze later weer uit te ponden, mede door de gestegen woningprijzen.

In de kantorenmarkt signaleert CBRE een duidelijke opleving: het aantal biedingen per biedingsproces verdrievoudigde ten opzichte van 2023, en het transactievolume steeg met 17%. Private equity-partijen, family offices en Franse institutionele beleggers zijn momenteel de meest actieve spelers in deze markt.

De kantoren markt

De leegstand is ten opzichte van het eerste halfjaar van 2025 licht opgelopen tot 5,4%, al blijft de langetermijntrend dalend. De aankopen blijven achter ten opzichte van 2024, terwijl ook het aanbod licht afneemt.



Institutionele beleggers tonen nog altijd interesse en hebben enkele grote aankopen gedaan, met name in de Randstad. Zo kocht Bouwinvest het object *First* voor €150 miljoen. Deze sterke institutionele vraag botst met het beperkte (nieuwbouw)aanbod.

De beperkte nieuwbouw heeft ook invloed op het gedrag van huurders: bedrijven kiezen vaker voor een huurverlenging in plaats van een verhuizing, mede door de aanhoudende geopolitieke onzekerheden.

Deze stabiele huurstromen trekken opnieuw de institutionele beleggers aan, terwijl het aanbod juist een duidelijk dalende trend laat zien. De interesse richt zich vooral op de Randstad, waar de dichtheid van kantoorgebouwen en bedrijven het grootst is.

Toplocaties en hoogwaardige gebouwen zijn schaars en presteren over het algemeen goed. Daarentegen staan verouderde objecten op perifere locaties steeds meer onder druk, zowel wat betreft leegstand als waardeontwikkeling. Hier liggen kansen voor herbestemming of renovatie, bijvoorbeeld de transformatie naar woningen of mixed-use, vooral wanneer de locatie niet langer ideaal is voor kantoorfuncties.

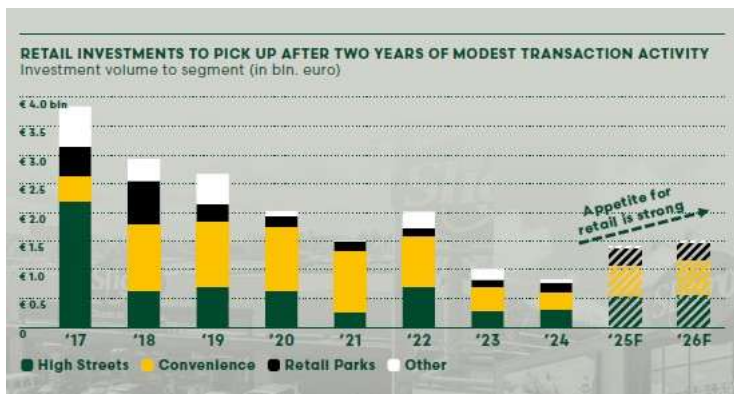
Volgens recente marktonderzoeken bevindt de markt zich op een “kantelpunt”, waarbij rendementen, kapitaalwaarden en huurpotentieel weer gunstiger worden voor beleggers.

De retailmarkt

De Nederlandse retailmarkt laat een stabiel beeld zien. Het leegstandspercentage stabiliseert thans op 8,7%. Het aantal faillissementen neemt duidelijk af sinds 2024. Ondanks de onzekerheid over de economie en geopolitieke ontwikkelingen zijn de consumentenuitgaven toegenomen in het derde kwartaal. Het toenemende consumentenvertrouwen speelt hierin een rol.

De vraag van huurders neemt ook toe. Dit zijn vooral expanderende ketens. Zij focussen zich op de winkelcentra op toplocaties. Als voorbeeld breidde kledingwinkel New Yorker met twee winkels uit in de binnensteden van Utrecht en Rotterdam.

In het derde kwartaal werd 15,5% meer investeringsvolume gerealiseerd ten opzichte van 2024. Vooral objecten in de hoofd-winkelstraten in steden zijn populair. Zo werden grote transacties gerealiseerd met de verkoop van het HEMA-pand aan de Heerestraat in Groningen en van Barbara Plaza in de binnenstad van Den Haag.

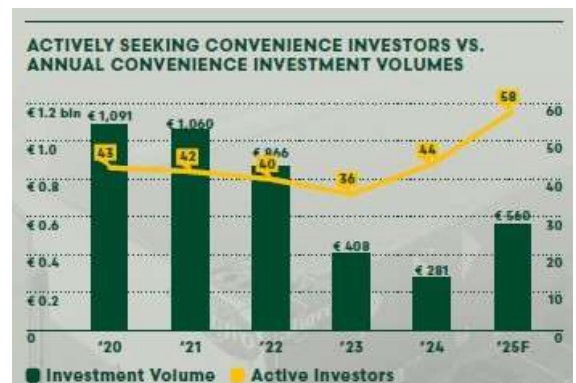


Bron: Cushman & Wakefield

Buitenlandse institutionele beleggers keren terug in de Nederlandse retailmarkt. Dit drijft de vraag verder op. Naar verwachting zullen de prijzen gaan stijgen omdat vraag- en aanbodprijzen elkaar benaderen. Daarnaast zal de schaarste ook prijsopdrijvend werken.

In voorgaande en de rechter grafiek van Cushman & Wakefield wordt de verwachte groei van de investeringen in retail vastgoed weergegeven.

Institutionele beleggers en fondsmanagers zijn de 'beste' kopers van supermarkten. Het aantal supermarkt-transacties is afgenomen, omdat de schaarste is toegenomen. Voor de betere supermarktketens wordt een premie betaald.



Bron: Cushman & Wakefield

De ontwikkelingen van het SynVest Dutch RealEstate Fund

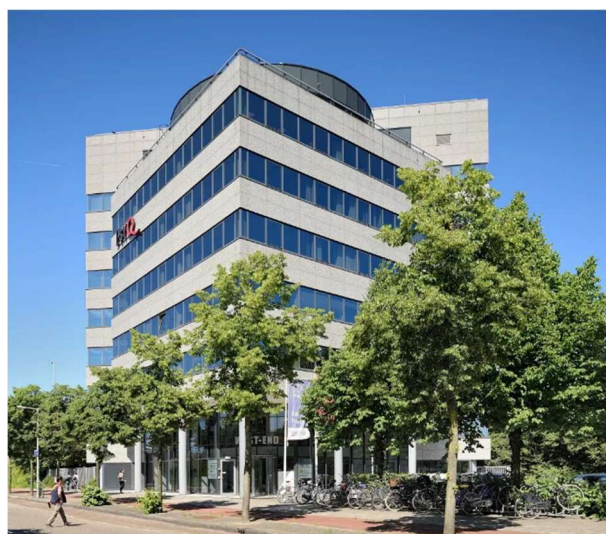
Hoewel SynVest geen invloed heeft op de macro-economische ontwikkelingen, hebben wij uiteraard wél invloed op de samenstelling en verhuurbaarheid van de vastgoedportefeuille van het SynVest Dutch RealEstate Fund. De verdeling van het vastgoed over de verschillende sectoren bepaalt immers het risicoprofiel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

Gerealiseerde aankoop

In september heeft het fonds een kantoorgebouw toegevoegd aan de portefeuille. Het multi-tenant gebouw aan de Overschiestraat 61 in Amsterdam omvat circa 3.206 m² verhuurbare kantoorruimte, verdeeld over de begane grond en zeven verdiepingen. Daarnaast beschikt het object over 45 parkeerplaatsen op eigen terrein, direct naast het gebouw.

Het in 1990 gerealiseerde pand heeft energielabel A+ en is volledig verhuurd aan zeven huurders.

Het object is gelegen op een zichtlocatie langs de Ring A10 in Amsterdam West. Dankzij de directe ligging nabij de Ring A10, en het knooppunt met de A4, is de locatie uitstekend bereikbaar, zowel vanuit Amsterdam als vanuit Schiphol.



Op dit moment bevindt de aankoop van een kantoorgebouw in het oosten van het land zich in een vergevorderd stadium. Het pand wordt gehuurd door twee zorgaanbieders, waardoor het relatieve aandeel van zorgvastgoed binnen de portefeuille toeneemt. Dit vergroot de spreiding over meerdere vastgoedsegmenten.

Verhuur van de panden

De verhuur van de panden blijft onze hoogste prioriteit. Verhuurde ruimten vormen immers de basis voor het directe rendement van het fonds. Het team is daarom continu actief met het verlengen van huurcontracten en het invullen van leeggekomen ruimten. Actueel is het faillissement van Carpetright. In onze portefeuille bevinden zich twee winkels van deze keten, in Assen en Drachten. Beide locaties zijn zeer gewild. Daarom hebben wij de huurovereenkomst ‘actief’ opgezegd bij de curator, om binnen de wettelijke termijn opnieuw over de winkelruimten te kunnen beschikken. Voor beide panden is inmiddels een nieuwe huurder gevonden, waarmee de huurovereenkomsten momenteel worden afgerond.



In ons pand in Hilversum heeft één van de huurders de huur opgezegd. Direct aansluitend heeft Mentaal Beter de vrijgekomen 1.200 m² gehuurd en bovendien nog 300 m² aan leegstaande ruimte in hetzelfde pand gehuurd.

In Barendrecht is 1.400 m² leegstand langjarig ingevuld met Tinke Assurantiën. We kennen Tinke, dat ook ruimte huurt in ons pand in Waardenburg. Een deel van deze ruimte in Barendrecht was reeds verhuurd. Die huurder is verhuisd naar de begane grond, waardoor ook daar 275 m² langjarig aan leegstand is ingevuld. Zo sloegen we twee vliegen in één klap.



Recent hebben we 400 m² kantoorruimte in Hoofddorp langjarig verhuurd aan Migro-hal. Deze nieuwe huurder kon het inbouwpakket overnemen van de vorige huurder, die had opgezegd. Hierdoor kon de nieuwe verhuring snel en efficiënt worden gerealiseerd.

Conclusie

We zien de investeringen in commercieel vastgoed verder toenemen, gestimuleerd door de gedaalde rente. In de kantorenmarkt zal schaarste ontstaan aan hoogwaardige kantoorlocaties in de Randstad, terwijl verouderde panden buiten de Randstad steeds vaker zullen worden getransformeerd. Hierdoor neemt de beschikbaarheid van kwalitatieve kantoorruimte verder af.

Ook in de retailmarkt groeit de vraag, mede door buitenlandse institutionele beleggers en fondsmanagers, terwijl het aanbod juist afneemt. Deze toenemende schaarste zal naar verwachting leiden tot stijgende prijzen.

Dit zijn positieve ontwikkelingen voor de waardegroei van onze vastgoedportefeuille. In de tussentijd blijven wij ons actief richten op de verdere optimalisatie van de verhuur.

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.