

Update SynVest Dutch RealEstate Fund

september 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

Rente nog één keer verlaagd

Op 5 juni jl. heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de rente opnieuw verlaagd met 0,25%. Daarmee komt de rente op 2,0%. Dit was de achtste renteverlaging sinds de zomer van 2024 en zal waarschijnlijk voorlopig ook de laatste aanpassing zijn. De inflatie benadert de gewenste 2,0% in de eurozone, waardoor verdere renteverlagingen niet meer noodzakelijk lijken, hoewel sommige analisten nog één verlaging van 0,25% verwachten in het najaar.

ECB-President Christine Lagarde stelde echter dat “de lat voor verdere renteverlagingen heel hoog ligt.” Ze wees op de uitzonderlijk onzekere economische situatie als gevolg van de internationale handelsgeschillen.

Het recent gesloten akkoord tussen de VS en de EU aangaande de handelstarieven en het nog af te sluiten akkoord tussen de VS en China, kunnen invloed hebben op de inflatieontwikkeling in Europa.



Mondiaal herstel van de economie

De mondiale economische cijfers over het tweede kwartaal schetsen een overwegend positief beeld. Zowel China als de VS noteerden economische groei.

Het producentenvertrouwen was gedaald in de VS als gevolg van de aangekondigde handelstarieven. Inmiddels neemt het vertrouwen weer toe. Ondanks de toegenomen

handelsbarrières is de inflatie nog niet substantieel opgelopen. Wel blijft de mogelijkheid bestaan dat de inflatie in de komende periode oploopt. De FED-President Jerome Powell houdt daarom ook vast aan het huidige renteniveau ondanks de druk van president Trump om de rente te verlagen.

Economische update Nederland

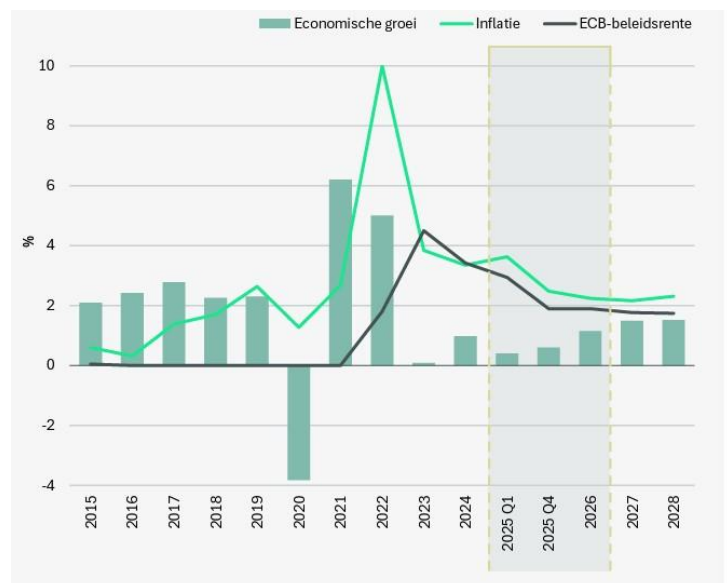
De Nederlandse economie vertoont momenteel gematigde groei, met een bbp-toename van 0,1% in zowel het eerste als het tweede kwartaal van 2025. Voor het volledige jaar wordt de groei geraamd op circa 1,7%, hoger dan de 1,1% in 2024, maar lager dan eerdere optimistische ramingen. De daling van de particuliere consumptie in het tweede kwartaal vormde hierbij een belangrijke rem, ondanks een lichte stijging van de export. De vooruitzichten blijven onder druk door de handelsheffingen en aanhoudende geopolitieke onzekerheid. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht daardoor dat de groei tussen 2025 en 2027 rond de 1% zal bedragen. Daarnaast vormen structurele uitdagingen zoals de overbelasting op het elektriciteitsnet – die investeringen bedreigen – een risicofactor voor verdere expansie.

De inflatie daalt geleidelijk: volgens het CBS stond de consumentenprijsindex (CPI) op 2,9% in juli 2025, iets lager dan de 3,1% in juni. De geharmoniseerde inflatie (HICP) wordt door de Europese Commissie voorspeld op gemiddeld 3,0% voor 2025 en 2,0% voor 2026. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat de inflatie daalt tot 3% in 2025 en naar ca. 2,6% in 2026–2027, tenzij een handelsconflict de vraag sterk onder druk zet.

Grafiek economische ontwikkeling Nederland

Internationaal makelaarskantoor CBRE houdt rekening met een afnemende export van Europa aan de VS. Alternatief zou een groeiende export naar Azië kunnen zijn, waardoor Europa minder afhankelijk wordt van de VS, hetgeen een goede zaak zou zijn.

Zij verwacht dat de geopolitieke spanningen en de onzekerheid over de handelstarieven zullen leiden tot een vertraagde groei in 2025, maar dat de groei toe zal nemen in de volgende jaren. Een verwachte laatste rentedaling in het najaar van 2025 zal de groei in 2025 stimuleren.



Bron: CBRE Research

De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

Voorzichtig herstel in investeringen

Volgens CBRE trekt de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt in de eerste helft van 2025 voorzichtig weer aan: het beleggingsvolume steeg met circa 9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Hoewel het sentiment is verbeterd, blijven investeerders voorzichtig en selectief. Hier spelen de geopolitieke onrust en de onzekere economische ontwikkelingen door de invoering van handelstarieven een belangrijke rol in.

Sectorale verschillen en regionale nuances

Logistiek vastgoed vertoont groeiende verschillen per regio, waarbij in sommige gebieden nog veel ruimte is voor rendement bij gebrek aan vraag.

Kantoor- en winkelvastgoed lijdten onder een trage start in 2025; het aankoopvolume daalde aanzienlijk, vooral door weinig grote transacties. Desondanks krijgen leegstaande winkelruimten steeds sneller een nieuwe bestemming.

CBRE noemt daarnaast dat het herstel verschillend verloopt per sector: terwijl kantoren nog achterblijven, zijn andere segmenten als retail en logistiek (grotendeels) over het omslagpunt heen.

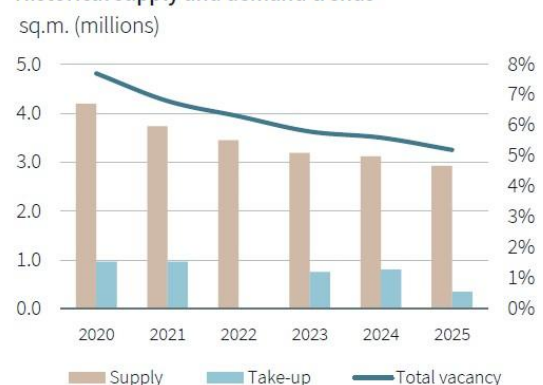
Marktanalisten signaleren in 2025 een verschuiving naar een meer gebalanceerd vastgoedlandschap, met realistischer rendementen en stabielere prijsontwikkeling. Strategische keuzes en selectiviteit zijn daarbij essentieel.

De kantoren markt

De leegstand loopt verder terug in de kantorenmarkt tot circa 5,2%. Veel huurders besloten hun contracten te verlengen, mede vanwege de eerder aangehaalde economische onzekerheden. Dit is ook het gevolg van het beperkte nieuwe aanbod op de markt. Vooral in het top-segment heeft weinig nieuwbouw plaatsgevonden in de afgelopen jaren, waardoor juist in dat segment onvoldoende aanbod is en huurprijzen kunnen stijgen. Kwaliteit en locatie blijven belangrijke criteria. Het fonds koopt niet aan in dit top-segment vanwege de hoge waarderingen en het daardoor lagere rendementsperspectief.

Het aanbod is beperkt. Er is op dit moment (nog) weinig dynamiek. De vraagprijzen liggen veelal boven het niveau dat de markt als realistisch beschouwd. Daarmee was het transactievolume van € 598 miljoen vergelijkbaar met 2024.

Historical supply and demand trends



Meer en grotere transacties worden verwacht voor het tweede halfjaar, mede gedreven door de gedaalde rente.

Ook het SynVest Dutch RealEstate Fund heeft nog aankopen in de planning voor het tweede halfjaar. De focus ligt hierbij op kantoorpanden, nu de laatste aankopen retail vastgoed waren, w.o. de Albert Heijn supermarkten. Daarmee is het segment van retail vastgoed goed vertegenwoordigd.

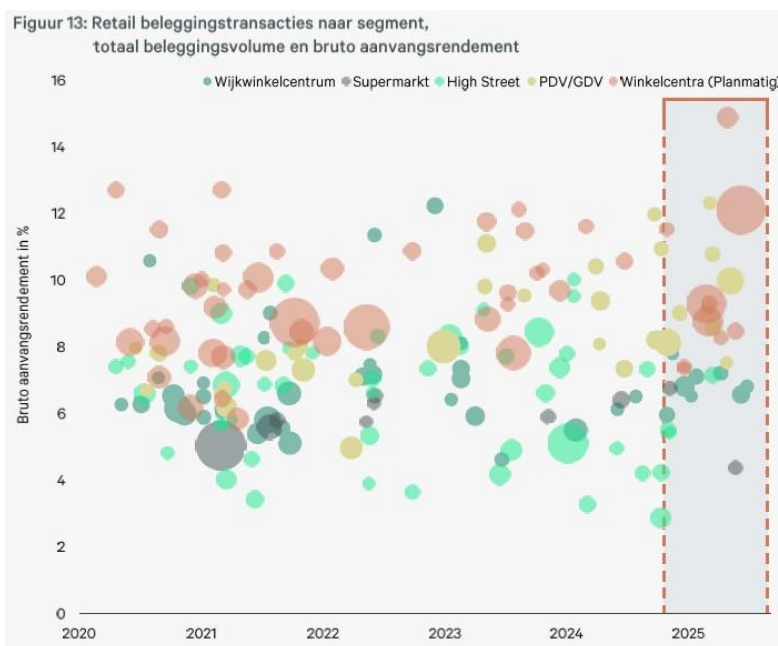
De rendementen van kantoorpanden liggen op een hoger niveau dan dat van retail vastgoed, hetgeen ook een belangrijk argument is voor de fondsmanager.

De retailmarkt

Het herstel in het eerste kwartaal van 2025 heeft zich doorgezet. Een sterke opleving is zichtbaar in de winkelmarkt (+62% t.o.v. het eerste halfjaar 2024). Leegstaande winkelruimtes raken weer bezet, ondanks het toenemende aantal online aankopen. Juist de combinatie van online webshop met een fysieke winkel neemt toe. Daarnaast is men positief vanwege de toegenomen koopkracht en de verwachting hiervan voor de komende jaren. Dat zal de bestedingen doen toenemen. Het leegstandspercentage in de markt bedraagt nu 8,7%. Het leegstandspercentage van de retailportefeuille van het fonds bedraagt slechts 2,4%. Sommige ketens breidden uit, zoals HEMA, Blokker New en Takko Fashion. Andere ketens gingen juist failliet, zoals Riviera Maison en Sneakerhype.

In haar rapport Markets in Minutes Q2 2025 schrijft Savills dat vooral supermarkten en discounters uitbreiden, waarbij het gemiddeld opgenomen vloeroppervlak fors toenam. Het aanbod van supermarkten en buurt-winkelcentra is beperkt.

Retailbeleggingen stegen met bijna 110% in de eerste helft van 2025, gedreven door de hernieuwde interesse in locaties met sterke huurders en omnichannel-formats. Deze ontwikkelingen trekken ook weer grote internationale (institutionele) kopers aan.



De grafiek toont de rendementen van wijkwinkelcentra, supermarkten, A1-straten, PDV's en winkelcentra. Solitaire supermarkten en A1-straten zijn duur, leidend tot een laag rendement, terwijl PDV's en winkelcentra het hoogste rendement geven. Het fonds kocht recent een winkelcentrum aan.

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.

Gerealiseerde aankopen

Het fonds heeft in juni winkelcentrum Chopinplein in Culemborg verworven. Deze off-market acquisitie betreft een wijkwinkelcentrum met een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 4.950 m².



De winkels zijn gericht op de dagelijkse boodschappen met een ruime PLUS supermarkt als grootste huurders, naast 14 andere winkels, zoals Domino's Pizza, Bruna, Da Drogist en Kwalitaria. De supermarkt vertegenwoordigt circa 57% van de totale huurstream. In totaal bestaat ruim 80% van de huurinkomsten uit food & convenience-gerelateerde formules.

Het winkelcentrum is gelegen in een woonwijk en voorziet daarmee in een stabiele maatschappelijke behoefte.

Het fonds heeft in juli een multi-tenant kantoorgebouw aangekocht aan de Spaceshuttle 22-68 in Amersfoort.

Het kantoorgebouw omvat circa 3.775m² verhuurbare kantoorruimte, verdeeld over de begane grond (deels kantoor- en deels opslagruimte) en vijf bovengelegen verdiepingen. Daarnaast beschikt het object over 112 parkeerplaatsen, gelegen naast het gebouw en in de ondergrondse parkeergarage. Het in 2003 gerealiseerde gebouw beschikt over energielabel A+ en is volledig verhuurd aan zeven huurders.



Het object is gelegen op bedrijvenpark Calveen, aan de noordzijde van Amersfoort. Dankzij de directe ligging nabij de A1 en het knooppunt Hoevelaken (A1/A28) is de locatie uitstekend bereikbaar, zowel vanuit Amsterdam als vanuit Utrecht en Zwolle.

Optimalisatie van de portefeuille

Verduurzaming is een belangrijk thema. Het betekent vooral toekomstbestendig rendement creëren voor de panden. We kijken heel precies voor welke oplossing we kiezen bij nieuwe verhuur en bij vervanging van bestaande installaties. Bij panden waar we nog verbeteringen in het energielabel kunnen realiseren, maken we daar gebruik van. Een hoger energielabel heeft een positief effect op de waardering van de panden. Deze investeringen dragen ook bij aan een afname van het primaire- en fossiele-energieverbruik waardoor de energiekosten voor de huurder ook lager uitvallen.

Daarnaast worden huurovereenkomsten verlengd, waarbij nieuwe langjarige huurcontracten waardevermeerderend werken. Zo is de overeenkomst met Praxis langjarig verlengd in de woonboulevard in Drachten. Praxis huurt 3.629m²

In het pand in Barneveld vindt een combinatie van bovenstaande plaats. Het huurcontract met Lagerwey (1.885 m²) is voor 10 jaar verlengd, waarbij we het pand ook verduurzamen en een hoger energielabel realiseren. Lagerwey is een windmolenfabrikant, recent overgenomen door Enercon. Lagerwey blijft wel zelfstandig opereren.



In De Meern is de 912m² leegstand ingevuld met een nieuwe huurder, Mentaal Beter. Deze huurder tekende een vijfjarige huurovereenkomst.

Mentaal Beter is actief in de Nederlandse geestelijke gezondheidszorg en verzorgt psychische hulpverlening.

In het pand aan de Paasheuvelweg in Amsterdam is een grote vrijstaande ruimte van 1.524 m² ingevuld met een nieuwe huurder, verdeeld over twee verdiepingvloeren. Het contract loopt 10 jaar en zal op korte termijn ingaan.



Deze huurder biedt een formule aan van flexibele, ingerichte werkplekken en kantoorruimtes met centrale faciliteiten voor de huurders. Denk hierbij o.a. aan vergaderruimtes en opnamestudio's. De ruimtes worden nu verbouwd.

Conclusie

De verwachte stabiele inflatie, relatief lage rente en licht groeiende economie vormen de komende jaren een goede basis voor de vastgoedmarkt.

Voorals de retail-sector heeft een groei in het aantal transacties laten zien. De verwachting is dat het tweede halfjaar van 2025 meer transacties plaats gaan vinden dan in het eerste halfjaar. Met het nieuw te beleggen vermogen in het fonds zullen kantoorpanden worden aangekocht in het najaar.

Tegelijkertijd blijven we actief met het invullen van leegstand in de panden. Dat verhoogt immers het direct rendement van de portefeuille. Door enerzijds leegstand in te vullen en anderzijds huurcontracten te verlengen wordt waarde gecreëerd. Daarnaast kunnen we ook waarde creëren door de energie labels te blijven verbeteren.

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.