

Update SynVest German RealEstate Fund

31 januari 2025

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

De macro economische ontwikkelingen

Impact van renteverhoging op de Duitse 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.

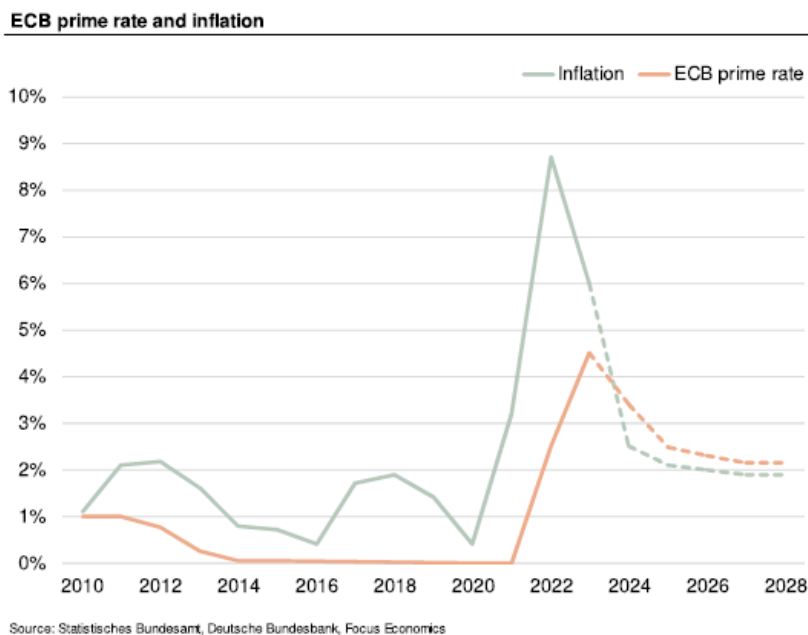
De renteverhoging had grote impact op de vastgoedmarkt in Duitsland. Hoge rentelasten verlagen immers het rendement op een vastgoedbelegging. Beleggers bleven daarom aan de zijlijn staan en stelden nieuwe aankopen uit. Door het wegvallen van de vraag naar vastgoed, daalden de prijzen van het vastgoed in Duitsland fors.

In het derde kwartaal van 2024 is de vastgoedportefeuille van het fonds getaxeerd door RICS gecertificeerde taxateurs van Savills. Dit heeft per 1 oktober jl. geleid tot de aanpassing van de koers naar € 35,25. Bij de eindejaars-taxatie hebben we in het laatste kwartaal van 2024 een stabilisatie van de waarderingen van Duits vastgoed vastgesteld, waarmee het dieptepunt van de markt bereikt lijkt te zijn.

Dalende inflatie: ruimte voor renteverlaging

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 vijf maal verlaagd, telkens met 0,25%.

In de volgende grafiek worden de Duitse inflatie en het ECB rentetarief weergegeven over de periode 2010 tot 2028. U ziet hierin dat de inflatie en rente jarenlang stabiel waren. De rente steeg vervolgens snel naar aanleiding van de uitzonderlijk snel oplopende inflatie.



De verwachting voor 2025: verdere rentedaling

De markt verwacht een verdere daling van de rente in 2025. Dit zorgt ervoor dat de eerste vastgoedbeleggers terugkeren in de markt. Vraag en aanbod van vastgoed komen hierdoor weer meer in balans, wat normaal gesproken leidt tot stijgende vastgoedprijzen en mogelijk tot een stijgende koers van het fonds.



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

De Duitse economie

De Duitse economie verkeert al enige tijd in zwaar weer. De jarenlange succesvolle export naar China is fors geslonken. Nu Trump een protectionistische politiek lijkt te gaan voeren, valt nog een belangrijke afzetmarkt weg voor de Duitse automobiel-, staal- en chemie-industrie. Tegelijkertijd heeft de industrie te maken met felle prijsconcurrentie

vanuit China. Dit leidt tot een zorgwekkende situatie, die wordt versterkt door de loonstijgingen en bureaucratische Duitse regelgeving. Toch is Duitsland in 2024 aan een economische recessie ontsprongen en wordt 0,4% groei verwacht voor 2025.

Nieuwe verkiezingen

In december 2024 is de Duitse regering gevallen. Op 23 februari a.s. zullen nieuwe verkiezingen plaatsvinden. De verwachting is dat de belangrijkste partijen bereid zijn tot hervormingen. Het conservatieve begrotingsbeleid zou dan plaatsmaken voor een beleid gericht op economische groei. Die hervormingen zijn ook dringend nodig, want de industrie kampt met een forse krimp en zoekt naar antwoorden op de gestegen energiekosten en veranderende vooral Chinese (afzet) markt. Toch kunnen we geen wonderen verwachten van een nieuwe regering omdat de Duitse economie nog steeds in ongunstige omstandigheden verkeert. Anderzijds hebben we vertrouwen in de Duitse ondernemers mentaliteit, de vraag is hoe snel herstel gaat optreden. Er liggen immers flink wat uitdagingen!

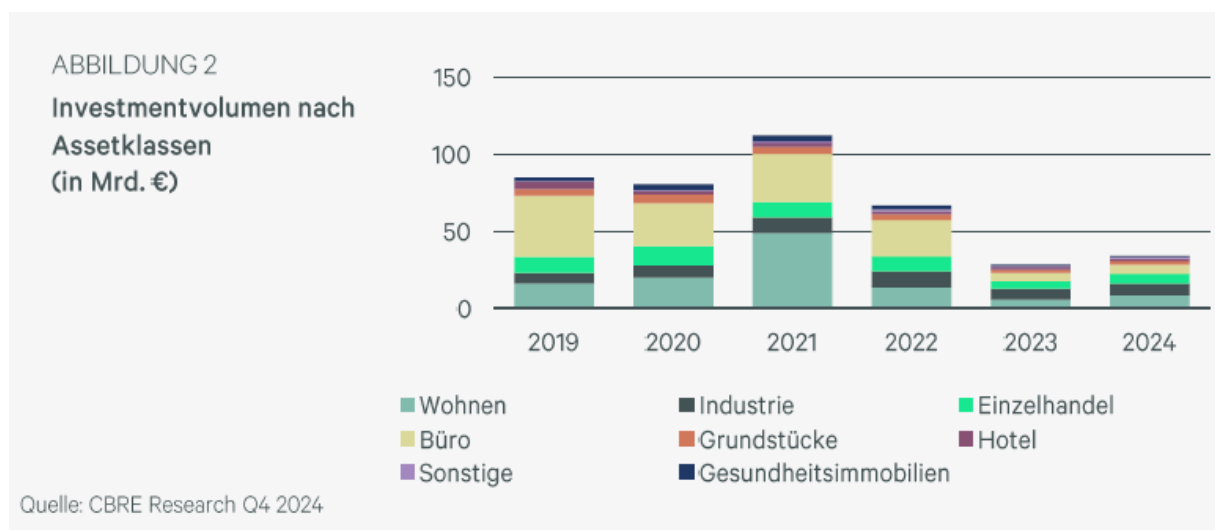
Zoals aangegeven hebben de macro economische ontwikkelingen impact op de Duitse vastgoedmarkt. Ze bepalen de interesse van vastgoedbeleggers om al dan niet nieuwe investeringen te doen. Als er onbalans is tussen vraag en aanbod in vastgoed heeft dit gevolgen voor de prijsvorming op de vastgoedmarkt en daarmee op de waarde van de vastgoedportefeuille van het fonds. Dit zijn ontwikkelingen die SynVest niet kan beïnvloeden.

De ontwikkeling van de Duitse vastgoedmarkt

Ondanks de uitdagende omstandigheden van de Duitse economie zien we de kooplust weer toenemen bij beleggers in Duits vastgoed. Dit leidt ook daadwerkelijk tot transacties. In 2024 bedroeg het transactievolume EUR 34,3 Miljard, hetgeen 21% meer was dan in 2023. Nu de rente daalt sinds de zomer van 2024, leidt dit aantoonbaar tot een groei van het volume. In het vierde kwartaal van 2024 kwam het transactievolume uit op EUR 12,4 Miljard, en daarmee liefst 69% meer dan in het derde kwartaal van 2024.

CBRE geeft in haar 'Investmentmarkt Report' van januari 2025 aan dat de periode van dalende vastgoedprijzen in Duitsland is afgesloten. Het zijn vooral institutionele beleggers en vastgoedbeleggingsfondsen die vastgoed aankopen in de huidige markt.

De onderstaande grafiek van internationaal makelaarskantoor CBRE geeft u een goed beeld van de ontwikkeling van het transactievolume. Het effect van de scherp gestegen rente in 2022 en 2023 en de dalende rente in 2024 is duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van het transactievolume.



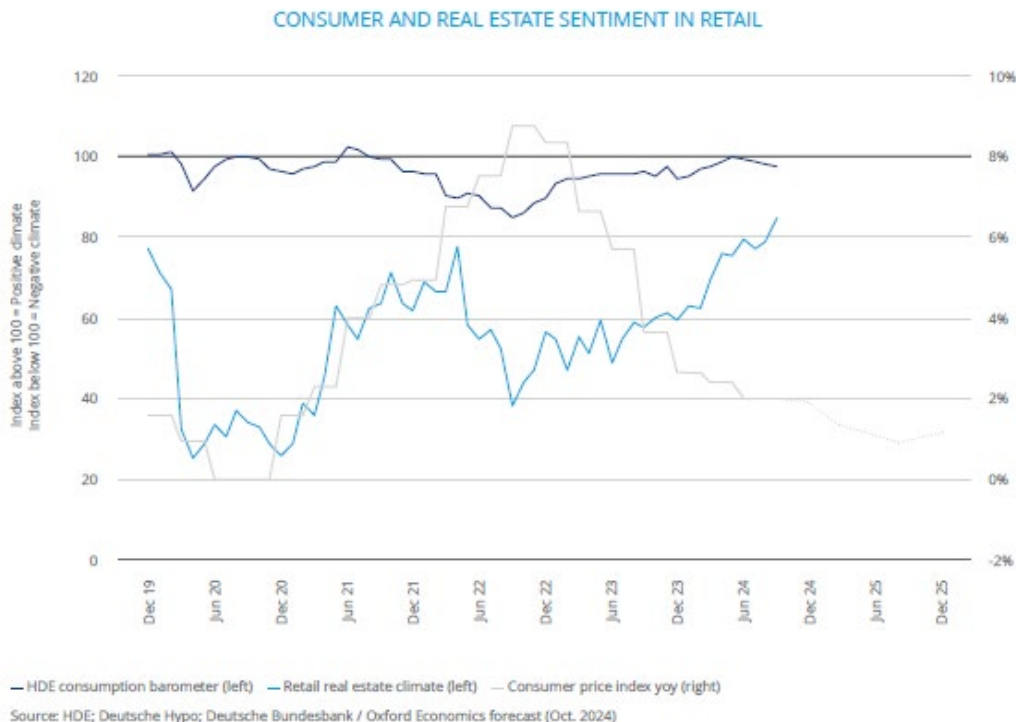
De Duitse retail branche

In haar rapport 'Ausblick 2025' geeft het toonaangevende makelaarskantoor Colliers International haar visie op de ontwikkeling van de Duitse retailmarkt in 2025, wat van belang is voor het SynVest German RealEstate Fund. Winkelcentra buiten het centrum van de steden worden als rotsvast beschouwd. Mensen kopen hun dagelijkse boodschappen liever dichtbij huis en gaan naar het centrum van steden voor gespecialiseerde winkels, die steeds bredere services aan moeten bieden (gastronomisch etc.) om klanten te trekken. Daarnaast werken meer mensen thuis na de Covid pandemie en dit leidt tot meer bestedingen bij supermarkten dichtbij huis.

Colliers verwacht:

- Toenemende consumptieve uitgaven door hogere reële inkomens
- Hernieuwde activiteiten van optimistische investeerders en van investeerders die waarde toevoegen

De volgende grafiek geeft u een beeld van het sentiment voor retail vastgoed (lichtblauwe lijn), de barometer van de consumptieve uitgaven (HDE consumption barometer, donkerblauwe lijn) en de consumenten prijsindex (weergave inflatie met lichtgrijze lijn).



Bron: Colliers Ausblick 2025

De consumptieve uitgaven zijn toegenomen sinds de dip in de zomer van 2022 en het sentiment voor Duits retail vastgoed laat een stijgende lijn (lees verbetering) zien. De Duitse inflatie is gedaald naar het niveau van 2%, wat overeenkomt met het niveau dat de ECB nastreeft.

Commercieel vastgoedadviseur Savills constateert dat de markt van supermarkten robuust is. De vraag van onder andere institutionele beleggers is hoog en blijft dat waarschijnlijk ook. Er wordt in de komende periode een lichte groei van het aantal transacties in vooral supermarkten verwacht. Deze ontwikkeling moet eerder worden toegeschreven aan een gebrek aan aanbod dan aan een gebrek aan vraag van investeerders.

De ontwikkelingen van het SynVest German RealEstate Fund

SynVest kan de macro economische ontwikkelingen niet beïnvloeden. Maar wij hebben uiteraard wel invloed op de vastgoedportefeuille van het SynVest German 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 woningen bewust afgebouwd ten faveure van beleggingen in supermarkten. 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 voorschotdividend uit kan keren van € 2,28 op jaarbasis per certificaat.

Optimalisatie van de portefeuille

De afgelopen periode is veel geïnvesteerd in de waarde van de vastgoedportefeuille. Hiermee zijn goede resultaten behaald. Zo is in het winkelcentrum in Geestland- Langen een ruimte die 5 jaar leegstond nu voor 15 jaar verhuurd aan een urologie-praktijk. Ook hebben we in Engelskirchen een compleet nieuwe REWE supermarkt kunnen realiseren met een enorm huuroppervlak. State of the art op het gebied van duurzaamheid, onder andere door een innovatieve warmteterugwinning. REWE heeft een huurcontract getekend met een looptijd van tenminste 15 jaar.



Supermarkt in Engelskirchen

In Ennepetal heeft supermarktketen Edeka het huurcontract met 12 jaar verlengd en bovendien € 1,5 miljoen geïnvesteerd in het innoveren van de winkel.

De nieuwe huurcontracten met lange looptijden zullen een mooi rendement gaan opleveren en daarmee positief bijdragen aan de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Het pand in Borken is een goed voorbeeld van een pand met verschillende type huurders. Van supermarktketen Netto tot discounter Action tot huurders van woningen.



Langetermijnvisie

Nu de rente daalt en een lichte economische groei wordt voorspeld, lijken de eerste tekenen van herstel zichtbaar te worden. Hoe, en in welk tempo, de markt zich herstelt, is nog onzeker. De ontwikkeling van de vastgoedmarkt blijft moeilijk voorspelbaar, maar feit is dat de vraag toeneemt. Dat biedt een positief perspectief voor de dynamiek in de markt van verhuur en aan- en verkoop.

Naast de verkoop van vooral woningen, blijven wij ons richten op de volgende vijf pijlers met als doel het rendement en de waarde van de portefeuille te verhogen:

1. Actief beheer: we streven naar langdurige relaties met onze huurders, werken aan langlopende huurcontracten en zijn actief met verkoop van vastgoed dat niet langer binnen onze strategie past;
2. Onderhoud en renovaties: het vastgoed goed onderhouden en up-to-date houden;
3. Verbouwingen: wij luisteren zorgvuldig naar onze huurders, onderzoeken mogelijkheden en stellen samen plannen op voor bijvoorbeeld uitbreidingen;
4. Verhuren: het vinden van huurders voor de leegstaande ruimtes;
5. Aankopen: de vooruitzichten voor 2025 lijken gunstig om vastgoed aan te kopen.

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 beleggers.

Meer informatie

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