

Update SynVest German RealEstate Fund

maart 2026

In deze update informeren wij u over de invloed van de geopolitieke en de macro-economische ontwikkelingen op de Duitse vastgoedmarkt en het hervatten van de voorschotdividenduitkeringen.

De geopolitieke en macro-economische ontwikkelingen

Veel onzekerheid in de wereld

In onze update van februari jl. gaven wij aan dat de vooruitzichten voor 2026 voorzichtig positief waren. Het renteniveau leek zich te stabiliseren, de koopkracht van Duitse huishoudens nam toe en voor de Duitse economie werd een lichte groei verwacht. Tegelijkertijd zagen we signalen dat het herstel op de vastgoedmarkt door zou zetten, met een toenemend transactievolume.

Slechts een maand later is het mondiale speelveld echter aanzienlijk veranderd. De Verenigde Staten (VS) introduceerden handelstarieven die aanvankelijk werden ingetrokken, maar kort daarna opnieuw werden ingevoerd op basis van alternatieve wetgeving. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot hernieuwde spanningen in de wereldhandel.

Daarnaast is de geopolitieke situatie verder geëscaleerd door een militair conflict tussen de VS, Israël en Iran. Deze ontwikkelingen brengen een hoge mate van onzekerheid met zich mee voor de wereldeconomie. De olie- en gasprijzen zijn in korte tijd sterk gestegen en bevinden zich op een hoog niveau.

Een cruciale factor is momenteel de situatie rondom de Straat van Hormuz, een essentiële doorgangsroute voor olie richting onder andere Europa, China, India en Japan. Eventuele langdurige verstoringen in deze route kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de wereldwijde energievoorziening en economische groei.

De stijgende energieprijzen kunnen, indien deze trend aanhoudt, opnieuw de inflatie op laten lopen. Inmiddels zien we dat met name de rente voor de langere termijn licht oploopt. In een scenario van aanhoudende inflatie is verdere rentestijging niet uit te sluiten. Dit vormt traditioneel een uitdaging voor vastgoedmarkten, aangezien hogere financieringskosten direct drukken op rendementen.

Kortom, de voortekenen voor Duitsland voor 2026 waren positiever dan de voorgaande jaren. De recente inval in Iran zorgt echter voor veel onzekerheid.

Wij blijven de ontwikkelingen nauwgezet volgen en houden u uiteraard op de hoogte van relevante implicaties voor de vastgoedmarkt en onze strategie.

De hervatting van dividenduitkeringen

In onze fondsupdate van januari hebben we de intentie bevestigd om de uitkering van voorschotdividenden te hervatten vanaf 1 april 2026. Het fonds zal vanaf 1 april a.s. haar maandelijkse voorschotdividenden uit gaan keren van 2% op jaarbasis. Dat betekent dat u uiterlijk de 10^e werkdag van april de eerste dividenduitkering bijgeschreven zult krijgen.

Wij kijken naar de toekomstige huurinkomsten en uitgaven bij het bepalen van het uitkeringspercentage van de dividenduitkeringen. Het fonds zal de komende periode nog een substantieel aantal verbouwingen van panden moeten financieren. Door tegemoet te komen aan eisen van nieuwe huurders, slaagt het fonds erin om nieuwe huurcontracten af te sluiten. De kosten van de verbouwingen moeten nu wel worden betaald. Het zijn investeringen in de toekomst, waarmee de huurinkomsten van het fonds toenemen (directe rendement). De betreffende panden zullen ook meer waard worden als de huuropbrengsten van de panden toenemen (indirecte rendement).

Daarnaast spelen de onvoorspelbare geopolitieke en economische ontwikkelingen een rol bij de vaststelling van het dividend. We blijven die ontwikkelingen monitoren.

Conclusie

Gezien de huidige geopolitieke en economische omstandigheden, hopen we op uw begrip dat we voorzichtigheid in acht nemen bij de hervatting van de dividenduitkeringen.

Daarnaast zullen de investeringen in de verbouwingen van panden nu ten koste gaan van de financiële ruimte voor dividenduitkeringen, maar zullen de nieuwe huurcontracten op termijn leiden tot een structurele stijging van het directe en het indirecte rendement.

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.