

Update SynVest Dutch RealEstate Fund

augustus 2026

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.

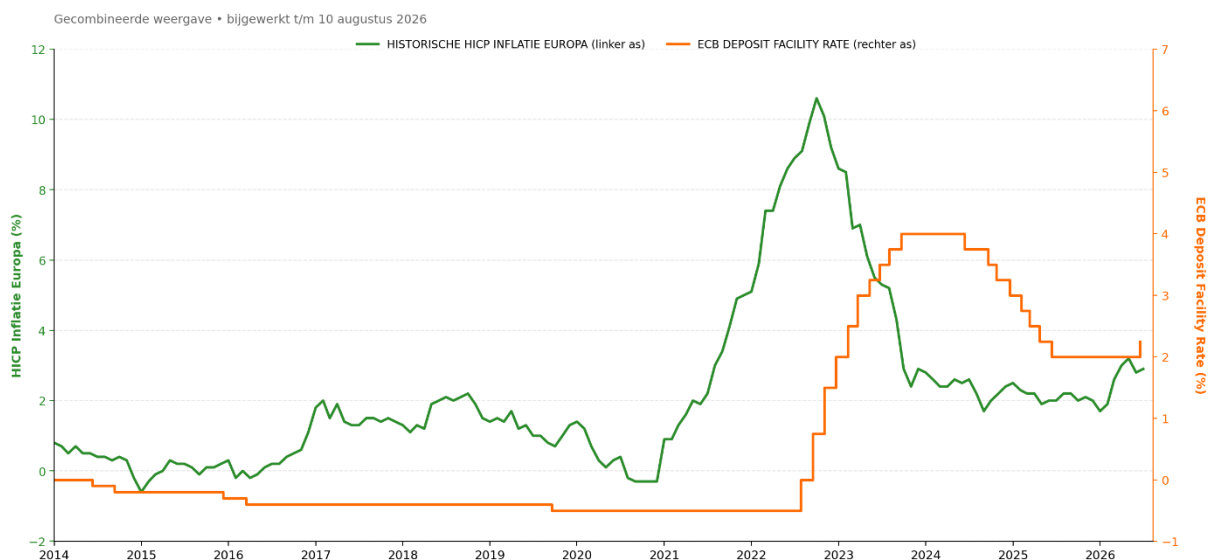
De macro-economische ontwikkelingen

De geopolitieke ontwikkelingen

De oorlogen in het Midden-Oosten en Oekraïne houden aan. Voor beide conflicten lijkt een vredesakkoord op korte termijn niet waarschijnlijk. Toen er kortstondig zicht leek op een mogelijk bestand in het Midden-Oosten, daalden de energieprijzen en nam ook de inflatiedruk af. Dit is zichtbaar in onderstaande grafiek. Inmiddels lopen de energieprijzen echter opnieuw op, waardoor ook de inflatie weer onder opwaartse druk staat.

Sinds het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten is de kapitaalmarktrente met circa 0,5% gestegen. Daarnaast heeft de ECB de beleidsrente met 0,25% verhoogd. De markt houdt rekening met een mogelijke tweede renteverhoging van 0,25% door de ECB later dit jaar.

HISTORISCHE HICP INFLATIE EUROPA & ECB DEPOSIT FACILITY RATE



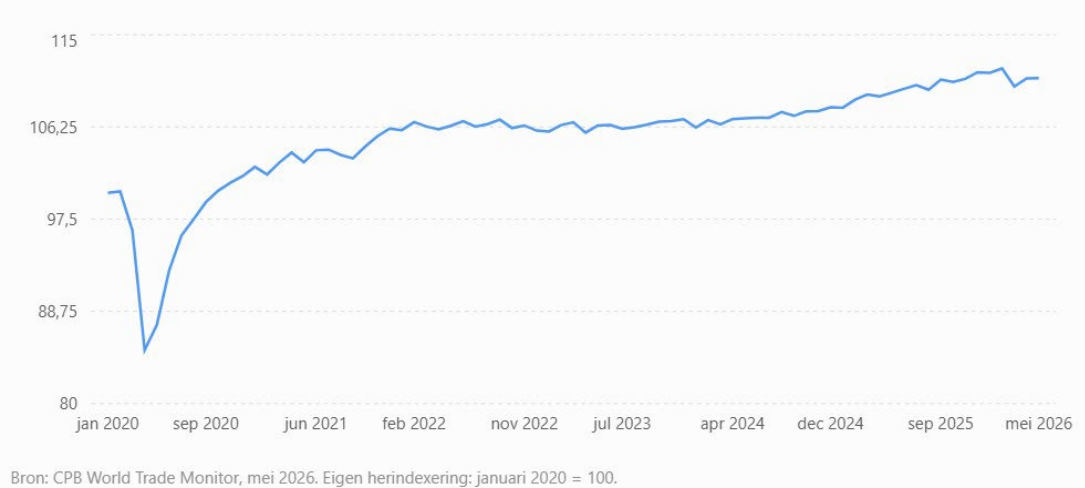
Bronnen: Eurostat HICP (eurozone, jaarlijkse mutatie, maanddata) en ECB Key Interest Rates. Juli 2026 HICP betreft de flash estimate.

De mondiale economie

Veel economen stelden hun groeiramingen neerwaarts bij na het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten en de afsluiting van de Straat van Hormuz, onder meer vanwege de verwachte stijging van energieprijzen en inflatie. De recente ontwikkeling van de wereldhandel laat echter een veerkrachtiger beeld zien. Volgens het CPB groeide de wereldhandel in de eerste vijf maanden van 2026 met 5,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Wereldwijde economische activiteit sinds januari 2020

Wereldwijde industriële productie, januari 2020 = 100, maandelijks en seizoengecorrigeerd



Een mogelijke verklaring voor deze verrassende groei is de sterke wereldwijde investeringsdynamiek rond kunstmatige intelligentie, waaronder investeringen in geavanceerde chipmachines en datacenters. Daarnaast lijken internationale toeleverings- en productieketens flexibeler te zijn geworden. Dat was eerder ook zichtbaar bij de relatief beperkte economische gevolgen van de invoering van handelstarieven door de Verenigde Staten.

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie groeit naar verwachting met 1,0% in 2026 en 1,3% in 2027.

Het consumentenvertrouwen verbeterde in juni en kwam uit op -39, tegenover -46 in mei. Door het toegenomen vertrouwen neemt de consumptie toe.

GDP growth & Inflation



Ook het producentenvertrouwen nam toe, van -2,0 in mei naar 1,3 in juni. De combinatie van toenemende consumptie en een lage werkloosheid van 3,9% ondersteunt de groeiverwachtingen.

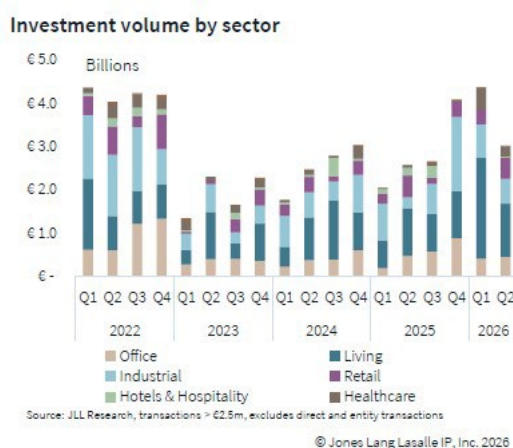
De export blijft vooralsnog stabiel, ondanks de verhoogde handelstarieven en de aanhoudende geopolitieke onzekerheid.

De inflatie liep snel op na het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten. Door de eerdere daling van de energieprijzen nam de inflatiedruk vervolgens af. Voor de middellange termijn wordt verwacht dat de inflatie geleidelijk terugkeert richting 2%, in lijn met de doelstelling van de Europese Centrale Bank.

De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt

Investeringsvolume is toegenomen

In de eerste maanden van 2026 nam het investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedmarkt toe. Na het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten trad tijdelijk vertraging op, doordat de vrees voor oplopende rente de transactieactiviteit remde en ramingen neerwaarts werden bijgesteld. Over het eerste halfjaar van 2026 laat de markt desondanks een duidelijke stijging zien, met een investeringsvolume van ruim € 7 miljard. Dit is substantieel hoger dan eerder werd verwacht.



Voor geheel 2026 verwacht Savills een verdere toename van het investeringsvolume naar circa € 16,7 miljard, een stijging van 19% ten opzichte van 2025. Deze groei wordt mede gedragen door terugkerende internationale institutionele beleggers, die in het eerste halfjaar circa 40% van het transactievolume voor hun rekening namen.

Het relatief hoge investeringsvolume in het eerste kwartaal werd mede veroorzaakt door transacties die al in 2025 waren geïnitieerd en in het eerste kwartaal van 2026 zijn afgerond. De naastgelegen grafiek van JLL laat zien dat vooral het investeringsvolume in kantoren en retailvastgoed een stijgende lijn vertoont. Dit wijst op een voorzichtige opleving van de commerciële vastgoedmarkt.

De groei van het investeringsvolume hangt samen met een verbetering van het marktsentiment. De onzekerheid rond handelstarieven en de economische impact van de oorlog in het Midden-Oosten lijkt af te nemen, waardoor beleggers weer actiever naar investeringsmogelijkheden kijken.

De kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt blijven investeerders vooral gericht op duurzame, kwalitatief hoogwaardige objecten die aansluiten bij de wensen van gebruikers. Goede bereikbaarheid, moderne voorzieningen en energieprestaties zijn daarbij belangrijke selectiecriteria. De beschikbaarheid van dit type kantoorruimte neemt af, mede doordat er relatief weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd. Deze schaarste zorgt op toplocaties voor de eerste opwaartse druk op de huurprijzen.

Tegelijkertijd wordt de tweedeling binnen de kantorenmarkt duidelijker. Leegstaande en verouderde kantoorgebouwen op minder courante locaties zijn steeds moeilijker te verhuren. Bedrijven kiezen vaker voor locaties met een sterke arbeidsmarkt en goede bereikbaarheid, met name in de Randstad. Dit kan leiden tot oplopende leegstand in de gebieden die zij verlaten. In de Randstad blijft de leegstand relatief beperkt, terwijl perifere locaties vaker te maken hebben met verouderd aanbod en overcapaciteit. Een deel van deze objecten komt mogelijk in aanmerking voor transformatie naar woningen, mede gezien het aanhoudende woningtekort in Nederland.

JLL geeft aan dat de leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt al langere tijd stabiliseert rond een historisch laag niveau van 5,6%. De beperkte nieuwbouw van kantoren speelt hierbij een belangrijke rol. Die beperkte nieuwbouw is onder meer het gevolg van gestegen bouwkosten, langdurige vergunningstrajecten, netcongestie en stikstofregulering.

De retailmarkt

Historical demand and supply trends

Sq.m. (millions)



In de retailsector nam de leegstand in het tweede kwartaal van 2026 licht af naar 8,5%, tegenover 8,7% in het voorgaande kwartaal. De vraag naar winkelruimte nam toe, vooral in bestaande winkelcentra en op A1-winkellocaties. In het eerste halfjaar werd circa tweemaal zoveel winkelruimte verhuurd als in dezelfde periode in 2025. De vraag kwam zowel van Nederlandse als buitenlandse huurders.

Opvallend is dat de winkelruimte die vrijkwam na faillissementen van onder meer Carpetright, Blokker, BCC en Big Bazar relatief snel werd ingevuld door andere retailers, waaronder woonwinkels. Ook de overnames van Leen Bakker en Kwantum illustreren dat woninggerelateerde branches nog altijd een belangrijke rol spelen binnen de retailmarkt. Nieuwe huurders nemen vrijkomende locaties vaak snel over, soms zelfs tegen hogere huurprijzen.

De afgelopen twee jaar waren vooral Franse en Belgische vastgoedfondsen actief op de Nederlandse retail beleggingsmarkt. De aanvangsrendementen op Nederlandse winkelcentra liggen doorgaans hoger dan in Frankrijk. De stabiele prestaties van de retailsector trekken daarnaast een bredere groep kopers aan. Nederlandse winkelcentra zijn vaak relatief overzichtelijk te beheren en kennen een beheersbaar risicoprofiel. Veel centra zijn in één hand, met langlopende huurcontracten en stabiele, landelijk opererende winkelketens. Bovendien kunnen huurcontracten veelal worden geïndexeerd. Door het restrictieve detailhandelsbeleid blijft het aanbod van nieuwe winkellocaties beperkt, waardoor de concurrentiepositie van bestaande winkelcentra in stand blijft.

De ontwikkelingen van het SynVest Dutch RealEstate Fund

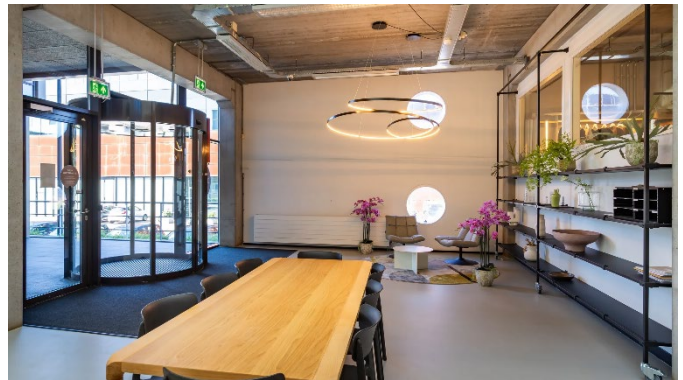
Hoewel macro-economische ontwikkelingen buiten onze invloedssfeer liggen, kunnen wij wel actief sturen op de samenstelling, kwaliteit en verhuurbaarheid van de vastgoedportefeuille van het SynVest Dutch RealEstate Fund. De spreiding over sectoren, locaties en huurders is daarbij bepalend voor het risicoprofiel en de rendementspotentie van de portefeuille.

Gerealiseerde aankopen

Het fonds heeft twee objecten aangekocht. Daarmee is de portefeuille verder uitgebreid en is de risicospreiding vergroot. Op dit moment bestaat de portefeuille uit 67 objecten, geografisch gespreid over Nederland, met in totaal 525 huurders. Het fondsvermogen bedraagt € 548.299.767, waarvan 42,7% is gefinancierd.

Het fonds heeft het bedrijfs- en kantoorgebouw 'The Bubble' aangekocht op Amsterdam IJburg, gelegen aan de Pedro de Medinalaan 11 op het Steigereiland. Het object ligt op een onderscheidende locatie, langs de Ring A10, omringd door water en met uitzicht op de stad. Het gebouw heeft het A++ energielabel en is verhuurd aan zes huurders, waaronder ondernemingen uit de mode- en retailsector, zoals kledingmerken Björn Borg en King Louie. Door het lichte en open karakter biedt het pand een inspirerende werkomgeving.

The Bubble omvat circa 2.825 m² verhuurbaar vloeroppervlak en beschikt over 45 parkeerplaatsen.



In Nijmegen heeft het fonds een representatief multi-tenant kantoorpand aangekocht aan de Wijchenseweg 18-22. Het gebouw heeft het A++ energielabel, waarmee het object voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Het object ligt op een prominente zichtlocatie nabij de A73 en station Nijmegen Dukenburg, waardoor het uitstekend bereikbaar is. Het pand heeft een grote sociale ruimte (o.a. lunchroom) en speelt in op de behoefte van de zittende huurders. Deze faciliteiten maken de verhuur (van leegstand) makkelijker.

Het pand heeft een verhuurbare oppervlakte van 12.076 m² en beschikt over 300 parkeerplaatsen. Circa 2.000 m² is momenteel niet verhuurd. Door deze ruimte te verhuren, kan waarde aan het object worden toegevoegd. Het pand is op dit moment langjarig verhuurd aan zeven huurders. Huurder Douglas (hoofdkantoor Nederland/België) betrok een gerenoveerde ruimte. Douglas is het grootste omni-channel premium beautyplatform van Europa met 1.850 winkels in Europa. Andere huurders zijn Dustin Nederland, onderdeel van het Zweedse Dustin, dat actief is als IT-partner voor bedrijven in Scandinavië en de Benelux, en huurder AAFF (ontstaan uit de fusie van ABAB en Alfa Accountants) heeft circa 50 vestigingen in Nederland.

De combinatie van een strategische ligging, de sociale faciliteiten, het A++ energielabel en een stabiele huurdersmix maakt het object tot een aantrekkelijke langetermijnbelegging binnen de portefeuille.



Gerealiseerde verhuur

Naast het aankopen van objecten vormt het verhuren en verhuurd houden van vastgoed de kernactiviteit van het fonds. Het optimaliseren van de bezetting is daarmee een belangrijke prioriteit. Verhuurinkomsten vormen immers de basis voor het directe rendement van het fonds. Ook op dit vlak zijn in de afgelopen periode positieve resultaten gerealiseerd.

In het object Blijdorp-West in Barendrecht is een nieuwe langjarige huurovereenkomst gesloten met Vision Accountants voor 277 m² kantoorruimte.

In het object aan de Veluwezoom 15 in Almere is de huurovereenkomst met de bestaande huurder Aventus Cloud Services langjarig verlengd. Deze huurder neemt 851 m² af van het totale verhuurbare oppervlak van circa 4.010 m².



In winkelcentrum Nieuw Hof in Amersfoort is een leegstaande winkelruimte van 158 m² langjarig verhuurd aan Mr. Sushi.

In het object Beechavenue in Schiphol-Rijk is een nieuwe huurder voor langere tijd gecontracteerd. De nieuwe huurder neemt 292 m² ruimte af die vrijkwam na het vertrek van een eerdere huurder. Hiermee is een deel van de vrijgekomen ruimte direct opnieuw ingevuld, ondanks de uitdagende verhuurmarkt op Schiphol-Rijk.

Daarnaast werkt het team aan een aantal grotere verhuurtransacties. Wij hopen u hierover in de volgende update nader te kunnen informeren.

Conclusie

Na de eerdere neerwaartse bijstelling van de verwachtingen voor de Nederlandse vastgoedmarkt, als gevolg van de geopolitieke ontwikkelingen, zien we nu duidelijk meer positivisme. Dit zal mede ingegeven zijn door de verrassend goede economische berichten aangaande de wereldhandel en economie.

Het positievere sentiment zien we terug in een hoger dan verwacht investeringsvolume in het eerste halfjaar. In de kantorenmarkt zien we een duidelijke focus op hoogwaardige, aantrekkelijke panden op een goede locatie. In de retailmarkt zien we interesse van buitenlandse investeerders voor grote winkelcentra. Er begint schaarste te ontstaan. Zowel voor huurders (stijgende huurprijzen) als voor beleggers.

De markt verwacht een vergelijkbare ontwikkeling voor de tweede helft van het jaar. Daarmee zou het investeringsvolume uitkomen op circa € 16,7 miljard, dat is 19% hoger dan in 2025.

Ook het fonds heeft twee investeringen gedaan in een bedrijfs-kantoorobject en in een multi-tenant kantoorobject in Amsterdam respectievelijk Nijmegen. Hiermee neemt de risicospreiding verder toe. Het fondsvolume is gegroeid naar ruim € 548 miljoen. Daarnaast zijn huurcontracten verlengd en langjarige overeenkomsten met nieuwe huurders afgesloten.

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.