

DUITSE VASTGOEDBELEGGING VOOR DURFALLEN

Beleggen in vastgoed buiten de beurs trekt veel geïnteresseerden vanwege de hoge voorgespiegelde dividenden. De bijkomende risico's zijn navenant, zo maakt een belegging van aanbieder Synvest duidelijk.

Keuze genoeg voor beleggers in stenen. Alleen al op de Amsterdamse beurs kunnen zij kiezen uit een handvol vastgoedbedrijven. Buiten de beurs is het aanbod nog groter. Vastgoedfondsen van partijen als Hanzevast, Annexum en Synvest hebben naar schatting miljarden euro's aan vermogen van beleggers onder beheer. Onafhankelijke informatie over deze fondsen is een stuk moeilijker te vinden dan voor beursgenoteerde partijen als Wereldhave en Vastned. Beleggers zullen dus nog beter zelf de risico's moeten inschatten van deze beleggingen. En die kunnen aan de hoge kant zijn, zo blijkt uit onze analyse van een dergelijk vastgoedfonds: het German Real Estate Fund van aanbieder Synvest.

LOKKERTJE

Eind 2011 lanceerde Synvest dit fonds zonder vaste looptijd dat volgens het prospectus kan beleggen in Duitse (zorg)woningen, winkels, kantoren en distributiecentra. Het bestuursduo van de vastgoedaanbieder schrijft in de eind juni verschenen jaarrapportage over de Duitse winkelmarkt dat deze zich "in een expansiefase bevindt" en dat de oosterburen een "aantrekkelijke kantorenmarkt" hebben.

Het voorgespiegelde dividend van 7 procent moet als voornaamste lokkertje dienen. Dat relatief hoge percentage is een weerspiegeling van de risico's. Ter vergelijking: het gemiddelde verwachte dividendrendement voor 2015 van de vijf beursgenoteerde vastgoedfondsen is 5 procent.

Maar hoe staat dit fonds er voor? We lopen een aantal relevante criteria voor beleggers langs. Daarvoor gebruiken we het prospectus en de laatste jaarrekening.

1. Eerste indruk

Eind vorig jaar had Synvest 12 winkels en woningen met in totaal 206 huurders. Die panden staan – op twee na – in het midden van Duitsland, uitgestrekt van west naar oost. Vooral de namen van discountketens prijken op de gevels. Onder de huurders zitten bijvoorbeeld de Duitse supermarktketens Rewe en Aldi, het Nederlandse Zeeman en textielwinkel C&A.

Synvest mikt op kleinere objecten of vastgoed met meerdere huurders. "Om het risico mede te beperken", aldus de exploitant.

De panden staan niet op de beste en duurder A-locaties. Dat

erkent directeur Frits Panhuizen op de Synvest-website. "Het bezoek aan deze locaties blijft goed, wat een goede waarborg is voor de huurinkomsten. En dit is uiteindelijk wat het rendement biedt", zo stelt hij.

Terwijl beursgenoteerde vastgoeditbaters juist wegblijven van die locaties omdat het vet daar van de soep is, denkt Synvest hier voldoende huurinkomsten te kunnen genereren.

2. De panden

Vorig jaar incasseerde Synvest 2,7 miljoen euro aan huurpenningen waarvan 85 procent kwam uit winkels. Na aftrek van exploitatiekosten bleef 2,1 miljoen euro over.

De vastgoedbeleggingen stonden eind december voor 43 miljoen euro op de balans, maar waren niet volledig bezet. Ruim 5 procent van het vloeroppervlak stond leeg. Die vierkante meters de komende jaren bezet houden, is de belangrijkste opdracht voor het Synvest-management. Voor de portefeuille die eind 2014 onder beheer was, is voor het lopende jaar 80 procent van de huurinkomsten veiliggesteld. Voor 2019 is dat nog maar 70 procent.



**HET
VOORGESPIEGELDE
DIVIDEND VAN
ZEVEN PROCENT
MOET ALS
VOORNAAMSTE
LOKKERTJE DIENEN**