

Nieuwe producten

Holland Immo Group XVI Winkelfonds

Vastgoed is interessant als bescherming van vermogen tegen inflatie. Maar er zijn allerlei vormen, elk met zijn eigen risico. Het defensiefst zijn verhuurde woningen (laag direct rendement, kans op uitponding bij verkoop), het offensiefst is grondontwikkeling. Holland Immo Group staat bekend om zijn defensieve aanpak. Het koopt vastgoedportefeuilles waar een degelijke huurstream in zit, met het oogmerk deze over een jaar of tien met meerwaarde te verkopen.

Hun nieuwe fonds is interessant, omdat het winkels bevat, die meestal meer huur genereren dan woningen. Fonds XVI bestaat uit 44 winkelunits met kantoor en acht bovenwoningen. De portefeuille is aangekocht voor ruim €45 mln (inclusief kosten bijna €52 mln). Grofweg twee derde hiervan is gefinancierd met een banklening van €35,1 mln. De instappende belegger fourneert het resterende derde deel. Het risico is daarmee marktconform. De rente over de hypotheek is interessant: 4,85% over €34 mln voor een periode van zeven jaar en een variabele rente over €1,1 mln. Wie geld wil verdienen in deze markt, moet én goede, degelijke huurders op strategische locaties met langlopende huurcontracten hebben én een scherpe rente voor de hypotheek bedingen.

Holland Immo beoogt een exploitatieresultaat van 6,8% en wil de belegger een bedrag uitkeren dat jaarlijks toeneemt, te beginnen met 5,3% en oplopend naar 7,4%. Het fonds wil een totaalrendement genereren voor de belegger van gemiddeld 9% op jaarbasis, waarbij de directe uitkeringen in het begin lager zijn. Het fonds kent geen valutarisico en is geschikt voor het defensieve deel van het vastgoedgedeelte in de beleggingsportefeuille.

Roelof Meijer, partner en financieel planner bij Meijer Personal Finance

JAARRENDEMENTEN VAN VASTGOED

