VASTGOED JOURNAAL

De strategie achter het RijnVast Obligatiefonds Duitsland II

09-03-2011 13:06

Kort geleden bracht participatiefondsaanbieder RijnVast haar nieuwste fonds RijnVast Obligatiefonds Duitsland II BV uit. Dit fonds is door Vastgoedvergelijker.nl uitgeroepen is tot Fonds van de Maand Maart 2011. Nick Blom van Vastgoedvergelijker.nl stelde hierover vier vragen aan Hans Neef, directeur RijnVast.

Nick Blom: Waarin investeert RijnVast Obligatiefonds Duitsland II BV?
Hans Neef: "ROD II investeert in een tweetal winkelcentra in Wegberg (Nordrhein-Westfalen) en Berlin-Mahlow (Brandenburg). Het betreft in beide gevallen langjarig verhuurd vastgoed (gemiddeld 10 jaar) aan grote landelijke retailketens als KIK, ROSSMANN, ALDI en PENNY. We hebben deze met zorg uitgekozen vanwege de ligging, de mogelijkheid om scherp in te kopen (factor 12.1 x jaarhuur) en de goede huurders.
Wegberg bestaat al sinds 2008, en heeft een goede loop. Berlin-Mahlow ligt middenin het gebied dat ontwikkeld wordt rond de nieuwe internationale luchthaven van Berlijn, dat een vergelijkbare groei meemaakt als het gebied rond Schiphol.

Totaal hebben we in dit fonds 17 huurders, waarmee we het mogelijke risico van vertrek van een van de huurders goed kunnen opvangen binnen het fonds vanwege deze spreiding. Tevens beperken wij zo de risico's omdat bijna 90% van de huurstroom van de landelijke retailers komt, hetgeen de stabiliteit van de kasstroom ten goede komt."

Wat is de strategie achter RijnVast Obligatiefonds Duitsland II BV?
"ROD II richt zich op retailvastgoed in Duitsland. Hiervoor zijn een aantal redenen. Ten eerste blijven mensen ook in economisch slechte tijden boodschappen doen, men moet immers eten en zich kleden. Hierbij richten Duitsers zich voor hun inkopen, meer dan Nederlanders, op de grote discountketens die Duitsland rijk is, zoals Aldi, KIK, Lidl en Rewe. Dit maakt dat dit segment relatief ongevoelig is voor de conjunctuur. Daarnaast betreft het veelal grote, landelijke opererende ketens die financieel sterk zijn en lange huurcontracten overeenkomen. Ook is er een groot en gevarieerd aanbod van retailvastgoed, waarbij het uiteraard zaak is om kritisch te zijn bij de inkoop, maar waar zeker goede kansen tussen zitten. RijnVast koopt geen alleenstaande winkels "in de groene wei"' , maar altijd een groep van bij elkaar gelegen winkels.

Het is essentieel geduldig te zijn en de aankoop goed uit te onderhandelen. Daar ligt de beste mogelijkheid om een goede basis te leggen om investeerders een goed rendement uit te keren, waarbij het fonds stabiel blijft. Tevens blijkt telkens weer, dat Duitse banken ook veel vertrouwen hebben in deze vastgoedcategorie want RijnVast krijgt hier scherpe financieringsvoorstellen voor van meerdere banken. Wij betalen nu net boven de 4% rente, op 7 jaren vast, hetgeen naar Nederlandse begrippen erg laag is. Wel vraagt men een forse aflossing, ongeveer 2,5% per jaar, maar dat past in ons beleid om gedurende de looptijd af te lossen, om zo het risico te verlagen, en meerwaarde te creëren bij een verkoop."

Waarom investeren in dit nieuwe Rijnvast Obligatiefonds?
"We hebben langjarige huurcontracten met grote landelijk opererende partijen, met een goede spreiding in aantal huurders (17) en in het soort huurders, waarbij er een goede branchemix is bereikt. Beide winkelcentra liggen op goede locaties. Er is scherp ingekocht, waarbij een goede basis is gelegd voor een stabiel fonds. Verder kent het fonds een goed direct rendement (v.a. 7.3%) met een winstdeling bij verkoop, een lage rente met een langjarige financiering (7 jaar). De belangen van de obligatiehouders worden gewaarborgd door een onafhankelijke stichting met ervaren bestuurders en RijnVast onderwerpt zich vrijwillig aan de toetsing van de STV die haar goedkeuring heeft verleend aan dit fonds."

Wat is het rendement?

VASTGOED JOURNAAL

"Om verschillende typen beleggers aan te spreken, hebben wij dit keer gekozen voor drie obligatieklassen, A, B en C, met elk een ander profiel.

-Klasse A zijn obligaties van € 5.000,- met een rente van 7,3% en een winstdeling van 40%.
-Klasse B zijn obligaties van € 10.000,- met een rente van 7,4% en een winstdeling van 50%.
-Klasse C zijn obligaties van € 25.000,- met een rente van 7,5% en een winstdeling van 60%.
In alle drie de klassen geldt een minimumafname van 2 obligaties."