

## Vier vragen over het nieuwste zorgfonds van Accel Real Estate

15-07-2011 10:45

Recent meldde Vastgoedjournaal de introductie van het nieuwste Duitse zorgfonds van participatiefondsaanbieder Accel Real Estate. Nick Blom van Vastgoedvergelijker.nl stelde hierover een aantal vragen aan Kim Keeris, directeur-grootaandeelhouder van Accel Real Estate.

### **Nick Blom: Waarom investeert Accel Real Estate in zorgvastgoed in Duitsland?**

Kim Keeris: "De zorgsector is één van de grootste en snelst groeiende sectoren in Europa. Er gaan jaarlijks tientallen miljarden in om. En dat wordt nog veel meer. Door de opkomende vergrijzing en toenemende levensverwachting van de bevolking zal de vraag naar zorg zeer sterk toenemen. Er zal een toenemende vraag ontstaan naar huisvesting voor ouderen en zorgaanbieders. Duitsland is hierbij koploper in Europa."

### **Waar wordt in geïnvesteerd?**

"De eerste investering betreft een woonzorggebouw in het westen van Duitsland. Het gebouw is in 2009 gebouwd en voor twintig jaar (tot 2029) verhuurd aan een gerenommeerde zorginstelling, Carpe Diem. Zij hebben momenteel twaalf zorginstellingen in Duitsland en nog vijf in de planning. Naast woonzorgcentra kan het fonds ook in artsencentra investeren."

### **Wat zijn de beoogde rendementen?**

"De IRR wordt geprognosticeerd op 9,5%. Al ligt deze met de eerste acquisitie boven de 10%. Jaarlijks wordt er afgelost op de banklening, waardoor er een uitkering resteert van gemiddeld circa 6,5% per jaar."

### **Hoe is het vastgoed gefinancierd?**

"De financiering wordt verstrekt door een Duitse bank en bedraagt bij aanvang 65% van de koopsom. Het betreft een annuïtaire lening, waarbij het totale bedrag aan rente en aflossing jaarlijks gelijk is en de aflossing derhalve toeneemt in de loop der tijd. In 2012 zal 1,85% worden afgelost. We wensen geen renterisico gedurende de tienjarige looptijd van het fonds. De lening heeft daarom eenzelfde looptijd. De rente voor zorgvastgoed in Duitsland is relatief laag, 5,1% voor tien jaar vast (prijsspeil juni 2011)."

### **Kenmerken van het fonds op een rij:**

Naam Fonds: Accel Healthcare Property Fund

Regio: Duitsland

Rendementsprognose: 9,5% IRR

Participatiebedrag: € 25.000

Minimale inleg: 4 participaties

Juridische structuur: NV