

Kantoren uit de gratie

Er zijn duidelijk signalen dat het beleggingsklimaat voor besloten vastgoedfondsen aan het verbeteren is. Er wordt vlotter ingeschreven op nieuwe emissies dan voorheen. Maar de emissie-omvang blijft in het algemeen veel kleiner dan gebruikelijk was in de periode tot 2008. En opvallend is dat er vrijwel geen nieuw fonds of nieuwe uitgifte van vastgoedobligaties zijn waarbij kantoren wordt belegd. Die zijn werkelijk geheel uit de gratie. Ze zijn er nog wel, maar Geert de Groot, directeur van Het Hollands Effectenkantoor, zegt bijvoorbeeld: "Ik krijg nog wel verzoeken om emissie ste plaatsen waar bij kantoren wordt belegd, maar in het huidige beleggingsklimaat wijzen wij die steevast af."

Inderdaad kan zelfs als bijvoorbeeld een huurperiode van 7 tot 10 jaar contractueel is vastgelegd, wat vroeger een garantie voor een succesvolle emissie zou zijn, niet gewaarborgd worden dat na afloop van die periode geen leegstand optreedt. En dat beperkt de kans op waarde groei van het vastgoed tegen het einde van de looptijd van het betrokken fonds.

Vastgoedfondsen (CV's/maatschap)	Soort vastgoed	Participatie-omv.	Prognose expl.rend	Informatie
Accel Real Estate Healthcare Fund*	zorgvastgoed Duitsland	100.000	10%	accelrealestate.com
Accel Germany Retail Fund*	winkels Duitsland	100.000	---	accelrealestate.com
Grondfonds	grondontw. Ned.	10.000	5,75 - 8,4%	annexum.nl
Rijnvast Retailfondsen*	winkels Duitsland	* (niet bekend)	7,5 - 10,6%	rijnvast.nl
Rijnvast Zorgfondsen*	zorginstelling Duitsland	* (niet bekend)	7,5 - 10,0%	rijnvast.nl
Winkelvastgoedfonds Duitsland 4*	winkels Duitsland	10.000	8-10%	hollandimmogroup.nl
Woningfonds Apeldoorn CV	huurflats Apeldoorn	25.000	8,3%	www.annexum.nl
Woningfonds Apeldoorn CV	huurflats Apeldoorn	25.000	8,3%	annexum.nl

*voorschrijving

Obligaties		Omvang oblig.	Beoogd rendement	Informatie
Altius private placement 2	vnl./ app. Nootdorp	25.000	8,4%	altiusfundmanagement.nl
Credit Linked Vg VI Obl. A	Europese vg portefeuille	10.000	6,6 - 14%	creditlinked.nl
DGI Vastgoedobl.	Duits vastgoed	1.000	6%	dutchglobalinvestments.eu
ECC SE Asia Retail Bonds	winkelcentra ZO Azië	75.000	12%	eccinvest.com
Floreijn Berlin Care Fund	zorgwoningen	10.000	7 - 10%	floreijncapitalgroup.nl
Heerenstede Vg Mix 1 obl. (o.a.)	vastgoed Ned.	12.000	7%	heerenstede.nl
Hypothecaire Vg Obl HVO IV	woningen Duitsland	20.000	7,5 - 9%	hvo-obligaties.nl
Immovest Emsland obligaties 4	woningen Duitsland	10.000	8,5 - 11,5%	effectenkantoor.nl
Neddex Winkefonds Duitsl. 2	winkels Duitsland	50.000	7 - 9,6%	neddex.nl
OK Obligatiefonds XI- 3e tranche	kantoren vnl. Ned.	5.000	6,25 - 7% + bonus	okinvest.nl
Retail Index Certificaten*	winkels in Nederland	5.000	7,25% + winstdel.	annexum.nl
Rijnvast Obl.fonds Dtsld. II	winkels Duitsland	10.000	7,4 - 12%	effectenkantoor.nl
Zeuren Meeren Hotelfonds	hotels Easyhotel.com Benelux	5.000	9%	zeurenmeeren.nl

*verwacht
**t.b.v. VBI Winkelfonds

Doorlopend verhandelbare fondsen		Part./aandeel	Schatting rend.	Informatie
Synvest Real Estate Fund	divers comm. vastgoed Ned.	3950	7,8%	synvest.nl
Vastgoed Fundamentfonds A	comm. v.g. Ned. +v.g. fondsen	variabell	ca. 8-10%	vastgoedfundamentfonds.nl
Vastgoed Fundamentfonds B	comm. Vg Ned. + indirect vg	variabel	ca. 8-10%	vastgoedfundamentfonds.nl
Vastgoed Fundamentfonds C	comm. V.g. Ned. + liq. midd.	variabel	ca. 6-8%	vastgoedfundamentfonds.nl
Wilgenhaege Stedekroon	vastgoed Nederland	variabel	7%	wilgenhaege.nl
Woon-Winkelfonds	woningen/winkels Ned.	variabel	7,3%	woonwinkelfonds.nl
Zeuren Meren NV Vastgoedfonds	commercieel vg Ned./Duitsl	3750	9,33%	zeurenmeeren.nl