



FundReview 50

Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 CV

Fondsinitiator: Hanzevast Capital NV

www.fundview.nl

Kerngegevens van het fonds

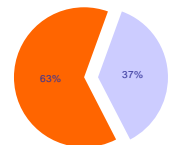
Fondsaanbieder	Hanzevast Capital NV
Objecten	5 kantoorgebouwen gelegen in Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen (Duitsland).
Huurders	o.a. ISK, Sparkasse Dortmund, Land Hessen, Sievers-SNC, BOS
Fondsinvestering	€ 29.060.000
Eigen vermogen	€ 10.860.000
Participatiegrootte	€ 15.000
Exploitatierendement	9,0%
Emissievergoeding	3%
Eindcijfer	7,4

Dit fonds is door FundView beoordeeld op de vier onderdelen fondsinitiator en – structuur, fondsinvestering, fondsobjecten en fondsexploitatie. De belangrijkste criteria, conclusies en cijfers per onderdeel zijn in deze samenvatting opgenomen. Indien u interesse heeft om te investeren in een vastgoedfonds kunt u de FundReview van het betreffende fonds raadplegen en hiermee de sterke en zwakke punten van het fonds beoordelen. Tevens bent u in staat om de uitgangspunten en de rendementsscenario's van het fonds te vergelijken met andere fondsen.

Fondsinitiator en -structuur (7,4)

Hanzevast Capital introduceert een tweede fonds met beleggingen in Duits Vastgoed. Ook dit fonds speelt in op de krachtige ontwikkeling van de Duitse economie. De voorgaande 20 (van de 21) vastgoedfondsen bevatten allen in Nederland gelegen panden. Van deze 20 fondsen presteren 8 beter of conform het geprognosticeerde exploitatierendement. Het gerealiseerde exploitatierendement van de fondsen loopt van 5,6% tot 10,0%. Hanzevast heeft een eigen beheer afdeling en is ISO gecertificeerd. Een plus is dat de beheerder een doorlopende vergunning heeft van de AFM en dat het fonds goedkeuring heeft van de STV (Stichting Transparantie Vastgoedfondsen). Het cijfer op dit onderdeel is 7,4.

Trackrecord

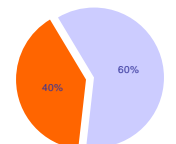


■ fondsen onder prognose
■ fondsen op/boven prognose

Fondsinvestering (7,2)

De totale fondsinvestering bedraagt € 29,6 miljoen, waarvan 63% hypothecair is gefinancierd. Dit percentage ligt lager dan het gemiddelde in de markt. De rente van de hypotheek is vastgelegd voor een periode van 7 jaar. Op voorstel van de beheerder en na toestemming van de participanten kunnen tegen minimaal 120% van de huidige waarde één of meerdere objecten verkocht worden. De geprognosticeerde rendementsuitkering bestaat uit een uitkering van 7% olopend naar 9% per jaar (uitkering per kwartaal). De performance fee voor de beheerder van 25% van de verkoopwinst wordt achtergesteld totdat de participanten hun prognoserendement van 9% hebben ontvangen. Dit resulteert in een voldoende beoordeling van 7,2 op dit onderdeel.

Leverage



■ Vreemd vermogen
■ Eigen vermogen

Indien in deze FundReview rendementcijfers worden genoemd, betreft het geprognosticeerde rendementen. Voor geprognosticeerde rendementen geldt dat de waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.
©Fundview. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd zonder toestemming Fundview.



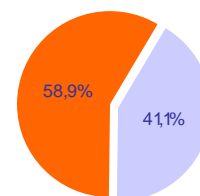
Fondsobjecten (7,6)

Het fonds investeert in 5 kantoorgebouwen. Uit het oogpunt van fiscale optimalisatie wordt het kapitaal door middel van 3 winstdelende leningen verstrekt aan 3 project BV's. Deze BV's kopen en exploiteren de 5 panden. Deze objecten zijn gelegen op goede locaties in Dortmund, Wiesbaden, Osnabrück en Bremen (allen in het voormalige West Duitsland). De huurcontracten bieden goede perspectieven voor langlopende winstgevendende belegging door ofwel de mogelijkheid van huurverhoging binnen het huurcontract of op basis van de marktomstandigheden. De 5 panden hebben samen 13 huurders waaronder: ISK, Sparkasse Dortmund, Land Hessen, Sievers-SNC en BOS.

De spreiding over meerdere panden en huurders is goed. De kapitalisatiefactor bij aankoop is gemiddeld 13,7. Grond is in eigendom. De parkeernorm (aantal plaatsen per m2 kantoorruimte) is 40. Dat is gunstig. De aankoopprijs is lager dan de marktprijs. Dat biedt opwaarts potentieel. Het door huurcontracten vastgelegde deel van de totaal geprognosticeerde huuropbrengsten gedurende een periode van 10 jaar is met 72% redelijk in dit segment. De breakeven huuropbrengst is redelijk (58,9%). Het lijkt waarschijnlijk dat bij verlenging hogere prijzen voor deze goede objecten kunnen worden gerealiseerd.

De spreiding in het aantal huurders en de kwaliteit van de panden compenseert de minder sterke punten van de huurcontracten en de wat hoge break-even huuropbrengst. Dit bezorgt het fonds op dit onderdeel een 7,6.

Break-even punt

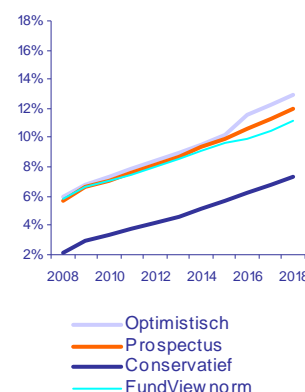


- minimale huur BEP
- maximale leegstand BEP

Fondsexploitatie (7,5)

Vanwege reële uitgangspunten voor de exploitatieprognose, zoals inflatie-, onderhouds- en renteverwachtingen, is het exploitatierendement nagenoeg gelijk aan het rendement volgens de FundView norm. Dit impliceert een reële voorstelling van zaken. Bij een zeer conservatief scenario, met onder andere een veronderstelde leegstand van 20% gedurende de gehele looptijd, blijft het geprognosticeerd exploitatierendement van 5 % heel gunstig. Hierdoor scoort het fonds een 7,5 op dit onderdeel.

Rendementsscenario's



Fondsoordeel (7,4)

Dit 21^e vastgoedfonds van Hanzevast Capital biedt kans op een mooi rendement met lager dan gemiddelde risico's. De spreiding in de objecten en huurders is goed. Een ander pluspunt is de gefixeerde looptijd van de hypothecaire financiering. Een risicofactor is de mogelijke financiering in Zwitserse Franken waardoor de kans bestaat dat in euro's meer moet worden betaald dan nu wordt geleend, wat het resultaat negatief zal beïnvloeden. Dit speelt niet eerder dan over 7 jaar. Het geprognosticeerde rendement komt uit op 9%, wat gemiddeld is. Ook een pluspunt is de uitgebreide en langjarige ervaring van Hanzevast Capital en het feit dat de initiatiefnemer zelf mee participeert in het fonds. De kans is groot dat de huurprijzen na afloop van de contracten kunnen worden verhoogd. Hierdoor worden de panden meer waard wat bij verkoop een extra aantrekkelijk rendement kan opleveren.

Dit alles tezamen resulteert in een beoordeling met eindcijfer van 7,4 voor dit vastgoedfonds.

Voor de onderbouwing van de beoordeling wordt verwezen naar de uitgebreide FundReview, waarop deze samenvatting is gebaseerd. De informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld, fouten of onvolkomenheden worden echter niet uitgesloten. FundView is niet aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie en verwijst voor advies over uw portefeuille naar uw (vermogens)adviseur.

FundView BV
Postbus 39
3000 AA ROTTERDAM
T (010) 280 06 50
E info@fundview.nl