

# German Residential Partnership I



Het German Residential Partnership I investeert in woningcomplexen, gelegen in aantrekkelijke stedelijke agglomeraties binnen Duitsland. De focus van het fonds ligt voornamelijk op bestaande complexen met opwaarts potentieel en heeft dan ook een manage-to-core strategie. Hiermee behaalt het fonds een aantrekkelijk financieel rendement tegen een beperkt risico.

Alt-Stralau, Berlijn



Aantal objecten

32

VHE

1.570

(ex.parking)

Totaal m<sup>2</sup>  
101.500

Oprichtingsjaar

2012

Fondsomvang

275 miljoen



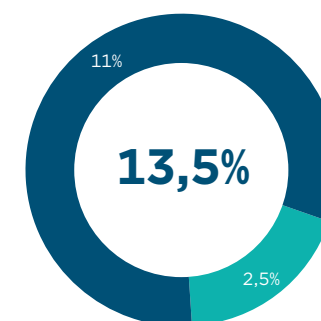
Huurgroei

20%  
sinds oprichting

LTV-ratio

32%

Historisch rendement op jaarbasis



Direct  
Indirect

## Doelstelling

Het German Residential Partnership I streeft naar een stabiel direct rendement en lange termijn waardegroei van het vastgoed. Dit doen we middels een actieve assetmanagementstrategie en door alleen te investeren op vooraf zorgvuldig geselecteerde locaties met goede rendementsverwachtingen binnen Duitsland. De doelstelling van het fonds is om door middel van nieuwe mandaten te groeien naar een totale vastgoedwaarde van €500 miljoen door middel van acquisities met een waarde toevoegend karakter.

## Strategie

De strategie is om te investeren in residentieel vastgoed op aantrekkelijke locaties binnen Duitsland. Er wordt waarde gecreëerd door middel van actief assetmanagement, waaronder:

- **Exploiteren van het vastgoed en optimaliseren van de huurstromen;**
- **Benutten van waarde potentieel binnen de portefeuille (bijv. optoppen van gebouwen, converteren van zolders tot appartementen, waarde creërende renovaties/modernisaties);**
- **Uitponden of in het geheel verkopen van niet-strategisch vastgoed.**

Daarnaast zullen nieuwe acquisities worden gedaan die een toegevoegde waarde hebben op de bestaande portefeuille. De focus ligt op woningcomplexen met een waarde tussen de €15-40 miljoen. Deze objecten hebben een core+ en value-add karakter en liggen op vooraf geselecteerde core locaties.



### Visie op de markt

Elk jaar brengen wij onze Outlook op de beleggingsmarkten uit.  
[www.syntrusoutlook.nl](http://www.syntrusoutlook.nl)

## Waarom investeren?

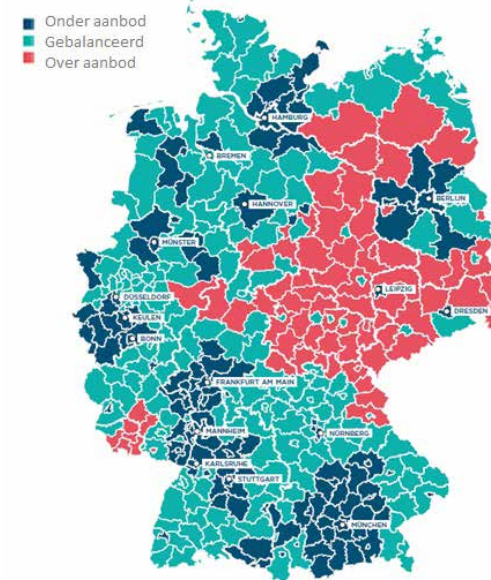
- **Duitsland heeft een sterke economie met goede vooruitzichten en een aantrekkelijk risico/rendement-profiel ten opzichte van andere landen;**
- **Het rendement op Duitse woningen heeft een lage correlatie met Nederlands vastgoed, wat een diversificatievoordeel oplevert voor de portefeuille van Nederlandse beleggers;**
- **Het Fonds belegt op core locaties binnen Duitsland met een aantrekkelijk rendementsperspectief en is relatief ongevoelig voor conjuncturele ontwikkelingen. Daardoor kent het Fonds een beperkt risicoprofiel;**
- **Het German Residential Partnership I heeft een bewezen trackrecord met een gemiddeld historisch rendement van 13,5% op jaarbasis;**
- **Het Fonds heeft een sterke relatie met haar lokale Duitse manager, welke gespecialiseerd is in deze sector;**
- **Het Fonds beschikt doorlopend over een ruime dealflow pijplijn met aantrekkelijke investeringsmogelijkheden. Dit zorgt ervoor dat nieuwe mandaten binnen redelijke termijn ingevuld kunnen worden.**

### FONDSKENMERKEN

Fondsmanager	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Aantal objecten	32
Aantal beleggers	2
Verwacht looptijdrendement	6-7% leveraged IRR
Leverage	32%
Bezettingsgraad	97%
Taxatie portefeuille	Eenmaal per jaar
Valuta	EUR
Dagelijks management	Duitse lokale partner, DeWAG Wohnen GmbH
Verslaggeving	Per kwartaal en einde jaar
Doelgroep	Institutionele beleggers



Goerdeler Strasse, Wiesbaden



Vraag en aanbod naar Duitse woningen



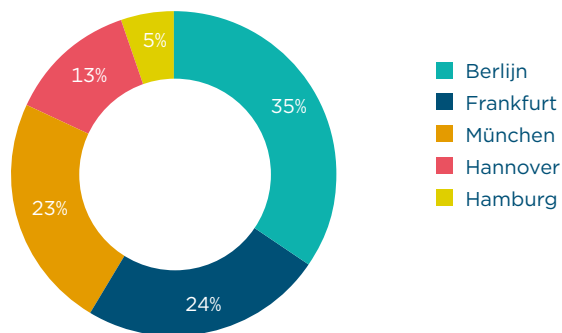
## Duurzaamheid

Met het oog op het behalen van zowel maatschappelijk als financieel rendement is duurzaamheid ook voor de Duitse portefeuille een steeds belangrijker item op de agenda. Dit doen we door verschillende maatregelen te treffen en te blijven investeren in de portefeuille.

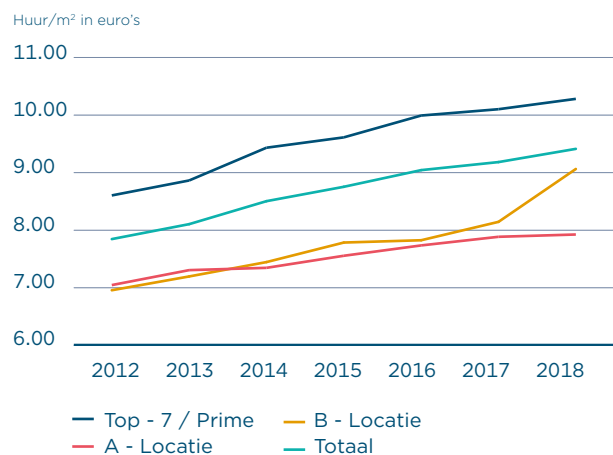
Concreet betekent dit onder andere:

- **Isoleren en opfrissen van de buitengevels;**
- **Moderniseren van algemene ruimten en appartementen;**
- **Monitoren van energie- en waterverbruik;**
- **Verbeteren leefomgeving en kwaliteit rondom de objecten.**

## PORTEFEUILLE ALLOCATIE

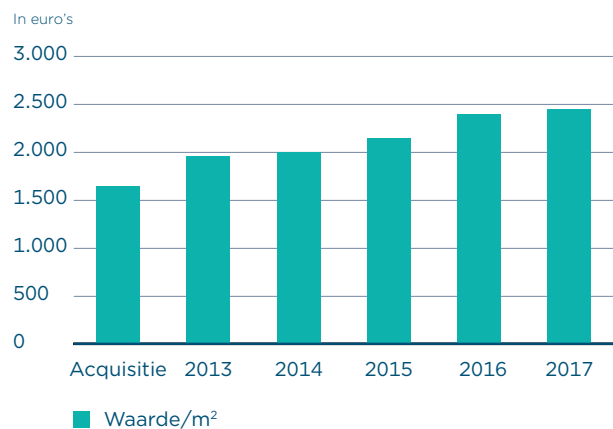


## HUURPRIJS ONTWIKKELING



Burgunderstrasse, Berlijn

## WAARDE ONTWIKKELING



Kreillerstrasse, München

## Syntrus Achmea Real Estate & Finance

---

Syntrus Achmea Real Estate & Finance financiert, ontwikkelt en investeert in vastgoed en hypotheek in opdracht van pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, zoals verzekeraars en charitatieve instellingen. In totaal beheren we meer dan €20 miljard voor meer dan 60 klanten. Daarbij zoeken wij nadrukkelijk naar interactie tussen de financiële en maatschappelijke meerwaarde van vastgoed en hypotheek.

Wij staan voor verantwoord rendement, duurzaamheid, kwalitatief hoogwaardig vastgoed en transparantie. We beleggen voor onze opdrachtgevers in: Nederlandse woningen, hypotheek, winkels, zorgvastgoed, kantoren en internationaal vastgoed.

## Voor meer informatie

---



**Geert de Nekker**

Managing Director Internationaal Vastgoed  
M +31(0)6 23 64 57 25  
E [geert.de.nekker@achmeavastgoed.nl](mailto:geert.de.nekker@achmeavastgoed.nl)



**Patrick Au Yeung**

Investment Manager  
M +31(0)6 10 70 49 26  
E [patrick.au.yeung@achmeavastgoed.nl](mailto:patrick.au.yeung@achmeavastgoed.nl)



**Nicole Melis**

Business Development Manager  
M +31(0)6 82128730  
E [nicole.melis@achmeavastgoed.nl](mailto:nicole.melis@achmeavastgoed.nl)

[www.syntrus.nl](http://www.syntrus.nl)



Wandsbeker Chaussee, Hamburg



Berliner Strasse, Berlin

**Disclaimer** Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., ('Syntrus Achmea') kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van AFM als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder ex artikel 1:1 Wft en om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie is bestemd voor professionele beleggers en is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. Er wordt geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie en berekende waarden. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn en kan zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door intellectueel eigendomsrechten. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.