

## TOP-100

# Vastgoedverlies

## Obligatiefondsen laten uitstekende rendementen zien. Het slechtst presteren enkele vastgoedfondsen

Philip Willems

**A**ls belegger kun je er niet omheen: obligatiefondsen halen al jaren stabiele en vaak hoge rendementen. Ze doen het beter dan aandelenfondsen. In de top-100 van beleggingsfondsen die *Elsevier* elk kwartaal publiceert, zijn onder de 50 best presterende fondsen slechts 3 aandelenfondsen.

Dat is eigenlijk best vreemd. Obligatiefondsen hebben al de overhand in de lijst sinds de kredietcrisis in 2008 losbarstte. In eerste instantie kwam dat doordat de aandelenkoersen wereldwijd in elkaar zakten. De veiliger obligatiefondsen deden het in de crisis niet uitstekend, maar wel minder slecht.

Sindsdien zijn de aandelenkoersen weer gestegen, zoals gebruikelijk na het dieptepunt van een crisis: de hoop op economische opleving is voldoende voor koersstijgingen.

Historisch gaat zo'n opleving vaak gepaard met een, al dan niet geleidelijke, terugval van de obligatiefondsen. Maar tot nu toe is zo'n correctie uitgebleven. Obligatiefondsen hebben het ene uitstekende jaar na het andere. Dat is deels kunstmatig. De Europese Centrale Bank pompte honderden miljarden euro's in het financiële stelsel. Dat geld investeren banken en beleggers vooral in staatsobligaties (zie ook 'Belasting via de achterdeur' op pagina 44). De vraag is hoe lang die hausse aanhoudt.

Waarover niet te twisten valt, is welke fondsen het in het verleden goed – zie hierboven dus – maar ook slecht hebben gedaan. *Elsevier* publiceert steeds de 100 best presterende fondsen in een min of meer stabiel universum van zo'n 250 fondsen, uitgegeven door in Nederland gevestigde fondsaanbie-

ders, voor de Nederlandse markt. Als extra service worden ditmaal ook de vijf aller-slechtst presterende fondsen gepubliceerd (zie 'De grootste verliezers' op deze pagina).

Zeer grillig presteren de in exotische derivaten beleggende fondsen van fondsmanager Intereffekt uit Joure. Een daling van 90 procent in het ene jaar, gevolgd door 60 procent winst het jaar erop, is voor deze fondsen vrij normaal. Over het geheel restereren vooral verliezen: de fondsen bezetten drie plaatsen in de top-5 van de slechtpresteerders.

Maar niet nummer 4 en 5. Op de één na laatste plek staat het in Amsterdam beursgenoteerde Homburg-vastgoedfonds, dat vanuit Canada belegt in Europees en Amerikaans vastgoed. Het fonds van oprichter Richard Homburg zucht onder een enorme schuldenlast. In Canada is uitstel van betaling aangevraagd ter bescherming tegen schuldeisers, in Nederland heeft Homburg het aan de stok met de Autoriteit Financiële Markten. Gevolg: grote koersverliezen.

Nog erger verging het beleggers in de beursgenoteerde vastgoedbelegger Eurocastle Investment. Die belegde tijdens de kredietcrisis in verpakte hypotheekproducten. Juist die waren mede de oorzaak van de crisis. Toen bleek dat de 'mandjes' hypotheeken vooral bestonden uit leningen die nooit hadden mogen worden verstrekt omdat hypotheeknemers ze niet konden betalen, zakte de markt – toen miljarden euro's groot – in. Eurocastle doet inmiddels wat anders (beleggen in Duits vastgoed) maar het verleden kleeft aan het fonds: de koers kelderde van 45 euro in 2007 naar 4 cent nu. Als deze debacles één ding aantonen, is het wel: wilt u beleggen? Zorg altijd voor spreiding. ■