

## Laer rentekoerse beteken gunstige opbrengs vir dié beleggings

# Genoteerde eiendom lyk goed



Mnr. Anton de Goede, eiendomsportefeuljebestuurder by Coronation-fondsbestuurders.

**ELMA KLOPPERS**  
Johannesburg

Noudat rentekoerse besig is om te daal, bied genoteerde eiendom 'n aantreklike opsie aan beleggers om 'n inkomste-opbrengs te verdien wat sal aanhou groei en inflasie kan klop.

Dit is veral 'n trekspleister vir beleggers wie se rente-inkomste deur dalende rentekoerse geknou word.

Kenmers sê beleggers moet hulle nie laat afskrik deur die dalings in die pryse van genoteerde eenhede die afgelope tyd nie.

As die inkomste-opbrengs groei, skep dit ruimte vir die eenheidspryse om ook toe te neem.

Hulle moet egter 'n langtermynbeleggingshorison hê, want op kort termyn is daar nog risiko's verwant aan makro-ekonomiese toestande, ten spyte van die laer rentekoersomgewing.

Mnr. Anton de Goede, eiendomsportefeuljebestuurder van Coronation-fondsbestuurders, sê die swakker eenheidspryse het die geleentheid geskep vir beleggers wat 'n inkomste vereis, om hul blootstelling aan genoteerde eiendomsinstrumente te verhoog.

Hoe laer die prys van 'n eenheid, hoe hoër is die opbrengskoers omdat die inkomste nie geraak word deur die wisselvalligheid van eenheidspryse nie.

Genoteerde eiendomsmaatskappye keer feitlik al hul winste uit die verhuur van eiendom aan eenheidshouers uit.

"'n Inkomste-opbrengs van meer as 10% vir die volgende 12 maande is haalbaar."

Hy sê eiendomsmaatskappye se inkomstestroom kan jaarliks toeneem, omdat hul huurkontrakte so saamgestel is dat die huurgeld van die eiendomme wat deur dié maatskappye besit word, jaarliks teen die inflasie-

VERTONING VAN GENOTEERDE EIENDOMSMAATSKAPPYE	
Maatskappy	Totale opbrengs vir jaar tot dusver
Hospitality B	9,12%
Redefine	6,50%
Madison	6,41%
Premium	5,28%
Hospitality A	4,48%
ApexHI C	4,25%
ApexHI B	1,36%
Capital Property	0,82%
Vukile	0,44%
Acucap	0,36%
ApexHI A	0,31%
Panpro	0,22%
Resilient	-0,33%
Octodec	-0,36%
Fountainhead	-1,05%
Ambit	-1,25%
Emira	-1,48%
SA Corporate	-2,06%
Hyprop	-3,42%
Growthpoint	-5,53%
Sycom	-9,38%

koers toeneem. As die huurkontrakte verval, kan eiendoms-eienaars die huurgeld verhoog.

Hy sê genoteerde eiendomsinstrumente bied ook, anders as in die geval van 'n belegging in 'n enkele gebou soos met eiendomsindikate, die voordeel van risiko-diversifikasie.

Beleggers se geld word belê in 'n verskeidenheid eiendomme wat in die meeste gevalle in 'n verskeidenheid sektore soos kleinhandel-, kantoor- en nywerheidseiendom belê is. Die sektore se beleggingsklusse is nie noodwendig dieselfde nie.

Die risiko word verder versprei omdat die eiendomme in verskillende metropolitaanse gebiede geleë is, verskillende huurders het en huurkontrakte wat op verskillende tye verval.

Hy sê op die oomblik is okkupasiekoste een van die grootste kopers vir gebou-eienaars, waar spesifiek kleiner kleinhandelhuurders onder druk is as gevolg van hoër elektrisiteitskoste en eiendomsbelasting.

Kleiner kantoor- en nywerheidshuurders loop ook deur.

Gevolglik is dit van kernbelang vir eiendoms-eienaars om huurders te behou om enige toekomstige toename in die leegstaansyfers in hul portefeuljes te probeer beperk.

Syfers van Catalyst-fondsbestuurders toon dat die totale opbrengs van die genoteerde eiendomsindeks vir die jaar tot dusver 'n negatiewe 1,39% was.

Die totale opbrengs sluit sowel die inkomste-opbrengs as die kapitaalwinst of -verlies in.

Die totale opbrengs is grootliks deur 'n daling in eenheidspryse afgedruk, maar die oorgrote meerderheid beleggers in genoteerde eiendom stel eerder in die inkomste-opbrengs as korttermynbewegings in die eenheidspryse belang.

Op lang termyn behoort die eenheidspryse ook positiewe groei te ervaar.

Altesame 12 van die 21 genoteerde eiendomsinstrumente kon daarin slaag om 'n positiewe opbrengs vir die jaar tot dusver te behaal.

Onder die voorlopers tel Hospitality se B-eenhede met 'n totale opbrengs van 9,12%, Redefine met 6,5% en Madison met 6,41%. Daarteenoor is Sycom die grootste verloorder met -9,38%.

