

## ACHTERGROND FONDSSEN

FONDSSEN / AFM / SYNVEST

Frits Panhuizen, SynVest:

# 'Ik ben een soort 'stille' Dion Bartels'

Veel vastgoedfondsen verkeren in zwaar weer, maar vertellen dat niet aan hun beleggers, waarschuwde de AFM dit najaar. Tot grote ergernis van directeur Frits Panhuizen van SynVest Fund Management noemt de toezichthouder nog steeds geen namen. De eigenzinnige visie van een succesvolle fonds aanbieder.

Erik Wiegerinck

Directeur Frits Panhuizen maakt van zijn hart geen moordkuil. 'Schandalig wat de AFM laatst deed. Je gaat toch niet roepen dat zo veel procent van de particuliere vastgoedfondsen niet deugt zonder namen en rugnummers te noemen', zegt hij verontwaardigd in zijn kantoor in Veenendaal. Panhuizen is evenmin te spreken over de reactie die brancheorganisatie Forumvast gaf op deze waarschuwing. 'Voorzitter Boissevain van Forumvast zei in eerste instantie dat hij het een geweldig initiatief vond, pas later kwam hij daarop terug', memoreert Panhuizen. 'Hij had natuurlijk direct moeten reageren. Zelf heb ik AFM-directeur Maatman direct een e-mail gestuurd. 'Waarmee bent u bezig? Als u niet vertelt wie de slechte aanbieders zijn, dan plaatst u de hele sector in een kwaad daglicht.'

### Open-end fonds groeit

Een jaar geleden leken de niet-genoteerde vastgoedfondsen weer op te krabbelen van de kredietcrisis en uit een diep dal van afwaarderingen, schandalen, kopschuwe beleggers en dalende huurinkomsten. In een interview zei Panhuizen toen optimistisch dat de portefeuille van zijn zes jaar oude vlaggenschip SynVest Real Estate Fund (destijds 90 miljoen euro) zou groeien binnen anderhalf tot twee jaar naar 250 miljoen euro. Volgens hem gingen de zaken tot de zomer van 2011 ook voor de wind. Maar sindsdien zorgt de eurocrisis voor vertraging. Daar overheen kwamen de waarschuwingen van de AFM nog eens, wat het toch al wankele vertrouwen van beleggers in de vastgoedsector geen goed doet.

Panhuizen (1953) richtte samen met zijn zakenpartner Evert-Jan Pot (1952) in 2006 SynVest Fund Management op. De huidige directie bestaat buiten hen uit Martin van Gooswilligen (1966). Panhuizen en Van Gooswilligen benadrukken dat hun open-end fonds nog steeds groeit, zij het minder snel dan gehoopt. Ook tonen beleggers ondanks de slappe markt duidelijk belangstelling voor twee producten die de afgelopen maanden werden geïntroduceerd: de Vastgoedlijfrente en het SynVest German Real Estate Fund (zie kader).

### Slechts 2 procent leegstand

Maar wat ze bij SynVest in ieder geval niet zullen doen, is gebouwen kopen als daarvoor nog geen geld is opgehaald bij beleggers. 'Dat is zeer risico-

vol. Daarvan zijn talloze voorbeelden. Wij laten ons beslist niet drijven door een groeiemodel dat indruist tegen de belangen van onze beleggers', betoogt Van Gooswilligen gedreven, die sinds 2007 verbonden is aan SynVest. Panhuizen noemt zichzelf een 'echte' vastgoedman, gelouterd door twee eerdere grote vastgoedcrisisen. Trots wijst hij erop dat SynVest Real Estate Fund ondanks de huidige crisis een leegstand kent van slechts 2 procent. Het open-end fonds met een belegd vermogen van 115 miljoen euro verdeeld over ruim honderd objecten heeft in 2010 een totaalrendement gerealiseerd van 10,7 procent. Over die lage leegstand zegt Panhuizen: 'Ik heb veel geleerd in mijn lange vastgoedloopbaan van Kor Streefkerk, de oud-CEO en oprichter van de VastNed-fondsen, de betaalde vermenigvuldigingsfactor van de jaarhuur is bij acquisities zeker interessant, maar het allerbelangrijkste is de hoogte van de huren. Is er nog ruimte voor huurstijging of zit je al aan de top en kan de huur alleen maar naar beneden in slechtere tijden?'

### Risicospreiding

Daarnaast geloven ze bij SynVest sterk in risicospreiding. Zowel spreiding over het aantal huurders, gebouwen als sectoren. 'Wij geloven niet in focus als beleggingsstrategie voor ons Nederlandse fonds. Wij streven naar relatief kleinere objecten of objecten die verschillende huurders hebben', zegt Van Gooswilligen. De portefeuilleverdeling van SynVest Real Estate Fund ziet er momenteel als volgt uit: winkelvastgoed 46 procent, kantoren 25 procent, logistiek 21 procent, zorgvastgoed 5 procent en woningen 3 procent.

De reactie van Forumvast op de waarschuwing van de AFM heeft de reserve die ze bij SynVest toch al hadden over een mogelijk lidmaatschap van Forumvast niet kleiner gemaakt. Forumvast is een half jaar geleden opgericht, branchevereniging Vereniging Vastgoed Fondsen (VVF) heeft zich rond die tijd opgeheven. 'We hebben wel bij de VVF gezeten. Maar ja, hoe gaat het met zo'n branchevereniging? Dan liften de slechte jongens mee op de reputatie van de goeden. Van de achttien VVF-leden hadden er slechts drie, waaronder wij, een AFM-vergunning. Ik wil niet beweren dat de fondsen van aanbieders met een permanente AFM-vergunning nooit in de problemen raken. Maar regelrechte

fraude heeft zich bij die categorie aanbieders nooit voorgedaan. Als zo weinig leden een AFM-vergunning hebben dan kun je toch ook geen gesprekspartner zijn voor de AFM. Zo'n vergunning zou dan ook een basisvoorwaarde moeten zijn om lid te kunnen worden van een brancheorganisatie.'

### Informatiebron AFM

Panhuizen verheelt niet dat hij al jaren optreedt als informatiebron van de AFM. Ja, ik ben een soort 'stille' Dion Bartels, erkent hij desgevraagd zonder schroom. 'Het verschil is alleen dat ik niet de pers opzoek. Maar de AFM krijgt van mij heel veel informatie. Dat doe ik al sinds 1999 toen er bij de AFM slechts dertig mensen werkten. Dit is mijn bijdrage aan de transparantie van deze sector. Ik houd de concurrentie scherp in de gaten, struin websites af en kijk of zij zich, net als wij, netjes aan de regels houden. Zo niet, dan rapporteer ik dat aan de AFM. Met die informatie zijn ze heel blij, want ze hebben maar beperkte kennis van deze sector, omdat

## Prospectussen niet laten toetsen door apart instituut naast AFM



Frits Panhuizen: "Naming and shaming" is de taak van de AFM, niet van mij.' FOTO: ANNEMIEKE DE GIER

ze weinig van binnenuit horen. Wat er met mijn informatie gebeurt, hoor ik nooit. Maar later lees ik dan dat dit en dat fonds wordt aangepakt. Eerlijk gezegd weet ik ook heel goed, op welke fondsen de AFM laatst doelde, maar die namen ga ik hier niet geven. 'Naming and shaming' is de taak van de AFM, niet van mij.' Deze eigenzinnige fonds aanbieder heeft weinig op met de vijf jaar oude Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV), die prospectussen toetst van aangesloten fonds aanbieders. 'Deze branche staat al decennia als slecht en onbetrouwbaar te boek, dan moet je toch geen slager willen zijn die zijn eigen vlees keurt?', vraagt hij retorisch. 'En wat zegt zo'n STV-keurmerk? We wilden bijvoorbeeld twee jaar geleden de Bouw State Obligatiefondsen kopen van Bouwhuis. Wat deed Bouwhuis? Hij liet simpelweg twee soorten prospectussen drukken: een voor de STV en een andere voor zijn klanten. Meneer Bouwhuis belazerde de kluit dus gewoon en daar heb ik de STV indringend voor gewaarschuwd. Maar nee, ze durfde niks te doen bang als ze

waren voor een claim van Bouwhuis. Pas toen alle kranten volstonden over Bouwhuis hebben zij zijn naam van de website gehaald.'

### Toetsen prospectussen

Prospectussen laten toetsen door een apart instituut naast de AFM vindt Panhuizen overbodig. Tenminste, als iedere fonds aanbieder over een AFM-vergunning zou beschikken. 'Ik snap het hele probleem niet. Met zo'n vergunning moet je prospectus automatisch worden goedgekeurd. Wat voegt zo'n STV-keurmerk dan nog verder toe. Bovendien betalen we ook nog ieder jaar erg veel aan onze accountant Deloitte voor een gecertificeerde jaarrekening. Daarin kan de belegger precies zien hoe het fonds ervoor staat. De waarde van een vastgoedfonds zijn de panden. Deloitte kijkt daarom heel scherp naar de taxaties. Stel dat we zouden zijn aangesloten bij de STV dan gaat die, goedgekeurde, prospectus opnieuw beoordelen. Het betekent alleen maar dat we veel overbodige kosten moeten maken die uiteindelijk worden betaald door de belegger.'

## Nieuwe initiatieven: Vastgoedlijfrente en Duits vastgoedfonds

SynVest Fund Management kwam de afgelopen maanden met twee nieuwe initiatieven. Als eerste vastgoedfondsaanbieder biedt Synvest een lijfrentepolis, gebaseerd op een vastgoedfonds. Vorige maand introduceerde de Veenendaalse fonds aanbieder ook nog het SynVest German Real Estate Fund.

'Een zeer aantrekkelijk alternatief voor de verzekerings- of bancaire lijfrenteproducten', prijst Synvest zijn Vastgoedlijfrente aan. Groot voordeel is het naar verhouding hoge dividendrendement van 6,75 procent. Omdat deze lijfrente is verbonden aan de performance van het Synvest Real Estate Fund staan daar uiteraard de risico's tegenover van het beleggen in een vastgoedfonds. De SynVest Vastgoedlijfrente Opbouw en Uitkering betreffen zogenaamde lijfrentebeleggingsrechten. Dit zijn geblokkeerde certificaten SynVest Real Estate Fund, waarmee de polishouders hun lijfrentekapitaal direct periodiek kunnen laten uitkeren (Direct Ingaande Lijfrente) of het kapitaal verder kunnen laten groeien (Opbouw Lijfrente). De SynVest Vastgoedlijfrente is volgens deze initiatiefnemer ook nog goed te gebruiken bij een ontslagvergoeding of zogenaamde 'gouden handdruk'.

Het SynVest German Real Estate Fund concentreert zich voornamelijk op de aankoop en beheer van (zorg)woningen en winkels in Duitsland, waarbij solitaire supermarkten worden gemeden. Het fonds moet in eerste instantie een omvang krijgen van ongeveer 100 miljoen euro. Over een periode van zeven jaar wordt een gemiddeld totaalrendement verwacht van 9,6 procent.