

FINANCIËEL FONDSSEN

FONDSSEN / WINKELS / WEIERTPLEIN

SynVest wil portefeuille van 250 mln euro

SynVest RealEstate Fund wil de komende twee jaar zijn vastgoedportefeuille uitbreiden van 90 naar 250 miljoen euro. Volgens directeur Frits Panhuyzen is dat gewenst om meer risicospreiding te krijgen. Daarnaast zijn er nu en in de komende jaren goede aankopen te verwerven met aantrekkelijke yields. Deze maand kondigde het fonds de grootste acquisitie aan in zijn vijfjarige historie: de aankoop van winkelcentrum Weierteplein in Emmen voor 22 miljoen euro van ING Real Estate.

VEENENDAAL - 'Een mooie aankoop', zegt directeur Frits Panhuyzen van Synvest Fund Management in Veenendaal. Of het 7.500 m² grote winkelcentrum Weierteplein echt een goede koop is, zal de tijd moeten uitwijzen, voegt hij daar meteen aan toe. Hoewel Panhuyzen met zijn dertig jaar ervaring in vastgoed er eigenlijk niet over twijfelt of er een mooie slag is geslagen.

AZL Vastgoed Winkels kocht het winkelcentrum met 22 winkelunits eind 2006 volgens het archief van Vastgoedmarkt voor 28,5 miljoen euro van Maliebaan Vastgoed. Het jaar erop verwierf ING Real Estate Investment Management (REIM) het centrum als onderdeel van de AZL portefeuille. SynVest betaalt thans 22 miljoen euro. De acquisitie wordt gefinancierd met 60 procent vreemd vermogen. Het winkelcentrum, dat op 1 december wordt geleverd aan Synvest RealEstate Fund NV, is in 2000 gerealiseerd en ligt in het hart van de De Weierte in Emmen. In de directe nabijheid van het winkelcentrum liggen 750 openbare parkeerplaatsen. Bijzonder is de 'traverse' die een koppeling legt met het Noorderdierenpark waardoor merin is geslaagd de passantenstroom van dit populaire dierenpark langs het winkelcentrum te leiden.

'We hebben het winkelcentrum dit keer doelbewust uitgebreid, omdat beleggers veel vertrouwen hebben in winkelvastgoed', licht Panhuyzen de jongste acquisitie toe. 'Niemand gelooft bijna nog in kantoren.' Maar dat zal hem niet beletten om als zich een interessante mogelijkheid aandient om voor een mooie prijs een langjarig kantoorgebouw over te nemen. De huidige portefeuilleverdeling van ruwweg een derde winkelvastgoed, een derde kantoren, een derde bedrijfsruimten en een plukje maatschappelijk vastgoed, vindt Panhuyzen ideaal uit het oogpunt van risicospreiding.

Door de aankoop komt het totale beleggingsvolume van het in 2005 gelanceerde SynVest Real Estate Fund op 90 miljoen euro. De 49 objecten liggen gespreid over het land en hebben zo'n 100 huurders. Het fonds is een van de weinige Nederlandse open-end fondsen. 'Open-end' is in de praktijk een wat rekbaar begrip zeker als het gaat om het omruilen van stukken voor cash. Ook Synvest kent zo zijn beperkingen al zijn deze vergeleken met de weinige andere fondsen beperkt. Dat kan door de aard van de investering pas drie jaar na aankoop. Bovendien geldt bij verkoop een discount van 2,5 procent dat ten goede komt aan het Fonds. Certificaten kunnen daarnaast



Deze maand verrichtte Synvest zijn grootste acquisitie in zijn vijfjarige bestaan: de aankoop van winkelcentrum Weierteplein in Emmen van ING Real Estate voor 22 miljoen euro.

dagelijks met derden worden verhandeld via de Nederlandsche Participatie Exchange (NPEX).

Het fonds - voornamelijk het enige beleggingsproduct van SynVest - moet volgens de ambitieuze groei-doelstelling die stevig opwaarts is bijgesteld, binnen anderhalf tot twee jaar uitgroeien naar 250 miljoen euro. 'De doelstelling is uitbreiding. We hadden ons eerst ten doel gesteld om 100 miljoen euro te halen. Dat gaat begin volgend jaar lukken. Nu is de lat gelegd op 250 miljoen euro. Meer volume betekent nog meer spreiding en dus minder risico voor de belegger.'

Volgens Panhuyzen, die samen met zakenpartner Evert Jan Pot de directie voert, is de onderneming alleen maar sterker uit de crisis tevoorschijn gekomen. Groot voordeel van de crisis is volgens hem dat de sector van 'een heleboel charlatans en eendagsvliegers'

is verlost. Hij constateert de laatste tijd een duidelijk toenemende belangstelling bij beleggers, ook neemt het aantal transacties in de vastgoedmarkt toe. De SynVest-directeur stelt dat het weer een mooie tijd is om te kopen, na alle afwaarderingen van de afgelopen jaren. 'Niet alleen in retail, maar ook in kantoren en bedrijfsruimten zijn interessante objecten te koop. Alleen, je moet wel goed uitkijken. Zeker bij zogenoemde sale-and-leasebackconstructies, die wij momenteel veel krijgen aangeboden. Waarom wil een bedrijf dat altijd eigenaar is geweest van het vastgoed overgaan op huur. Vaak liggen daaraan financiële problemen ten grondslag. Het eerste wat ik doe bij zo'n aanvraag, is cijfers opvragen. Toen ik laatst eens ging kijken hier in de buurt hing er al een bordje failliet op de deur.'

De SynVest-portefeuille is niet onge-

schonden uit de crisis tevoorschijn gekomen. Het fonds heeft in totaal 11 procent moeten afwaarderen. Dat heeft geleid tot een koersval van ruim 20 procent. Op het hoogtepunt was de koers 5.000 euro, nu 3.950 euro. Maar vergeleken met de AEX is dat relatief goed, meent Panhuyzen. De vraag wanneer de koers weer gaat stijgen, laat Panhuyzen onbeantwoord. Hij wijst erop dat binnenkort de jaarlijkse externe taxatie van het vastgoed plaats vindt. Hoe die zal uitpakken is nog niet bekend. Er vinden volgens hem te weinig transacties plaats om een goede waardering te maken. Bovendien is er door de hoge uitkering ten opzichte van het gerealiseerde rendement - een voorschotdividend van effectief maar liefst 7,8 procent per jaar - ook minder ruimte voor koersstijging. De handel op NPEX is zo gering dat deze (nog) geen rol speelt bij de koersvorming.

RESULTATEN / FONDSSEN / WINKELS

Resultaat VastNed Retail flink omhoog

ROTTERDAM - VastNed Retail heeft over de eerste negen maanden van 2010 een veel hoger beleggingsresultaat behaald dan een jaar geleden. De winkelvastgoedbelegger zette een beleggingsresultaat van 72,7 miljoen euro in de boeken. In dezelfde periode een jaar geleden kwam dit resultaat nog uit op 61,4 miljoen euro negatief. Dat was vooral te wijten aan een negatieve herwaardering van de portefeuille met 128,3 miljoen euro. Nu is er sprake van een opwaardering van 25 miljoen euro.

VastNed Retail herhaalde bij de publicatie van de cijfers de verwachting dat het direct beleggingsresultaat per aandeel dit jaar zal uitkomen tussen de 3,60 en 3,70 euro. Over de eerste negen maanden kwam het beleggingsresultaat per aandeel uit op 3,96 euro. In de overeenkomstige periode vorig jaar was dat 3,70 euro negatief. VastNed Retail gaat de beursnotering in Parijs stopzetten om kosten te besparen. 'De verhuurmarkt is in het huidige economische klimaat, waarin

retailers meer dan normaal belang hechten aan goede locaties, zeer competitief, zo constateerde topman Reinier van Gerrevink. 'Vooral in de Spaanse vastgoedportefeuille bleef het verstrekken van huurincentives noodzakelijk om de bezettingsgraad te verbeteren. De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille bleef het afgelopen kwartaal stabiel.' De waardemutaties zijn voor het derde kwartaal op rij positief, dit reflecteert de sterk verbeterde investeringsmarkt voor retailvastgoed.

Het direct beleggingsresultaat over de eerste negen maanden van 2010 was stabiel. Per aandeel bedroeg dit 2,76 euro, hetgeen lager is dan vorig jaar. Dit komt door het verwateringseffect van de aandelenemissie in september 2009 en door het vertraagd op gang gekomen acquisitieprogramma. Het laatste is volgens Gerrevink nu op stoom gekomen en heeft geresulteerd in een uitbreiding van de vastgoedportefeuille van 75 miljoen euro, waarmee de opbrengst van de aandelenemissie is belegd.

FONDSSEN / RESULTATEN / LOGISTIEK

WDP ziet Nederland als tweede 'thuismarkt'

BREDA - De Belgische logistiek vastgoedbelegger WDP wil zijn Nederlandse portefeuille verder uitbouwen. Nederland moet na België de tweede thuismarkt worden. Dat meldt het beursgenoteerde bedrijf in een toelichting op de cijfers over het derde kwartaal.

Op 13 oktober 2010 werd het logistiek platform van WDP voor de Ter Beke Groep in Nijmegen opgeleverd. Het complex is de tweede Breeam-gecer-

tificeerde site van WDP in Nederland. De totale portefeuille in ons land komt hiermee op ongeveer 175 miljoen euro. De Nederlandse logistieke markt vormt dankzij de havenactiviteiten, de goede verbindingen met Duitsland en de aanwezigheid van vele hoofdkantoren van multinationals, een logistieke topmarkt binnen West-Europa. WDP wil hier verder groeien en beschouwt de Nederlandse markt als een tweede 'thuismarkt'.

Om deze groei te faciliteren, beschikt

WDP Nederland sinds 1 november 2010 over een FBI-status. WDP gaat ook zijn commerciële capaciteiten in Nederland uitbreiden. Het kantoor is daartoe verplaatst van Waddinxveen naar Breda.

In het derde kwartaal van 2010 steeg de winst met 5,5 procent tot 10,0 miljoen euro, in vergelijking met de overeenkomstige periode vorig jaar. De totale portefeuille heeft een waarde van 895,5 miljoen euro vergeleken met 869,5 miljoen euro eind 2009.

FONDSSEN / WINKELS / FINANCIËEL

Nieuw fonds Homburg en Holland Immo

ENSCHEDÉ - Homburg Capital en Holland Immo Group lanceren hun derde Duitse winkelvastgoedfonds: Duitsland 3. Dit fonds belegt in nieuwe super- en discountmarkten (food en non-food) in (West-)Duitsland.

De portefeuille bestaat uit zes winkellocaties in: Borken, Lindlar-Frielingsdorf en Freienohl (deelstaat Nordrhein-Westfalen), Hanau

(deelstaat Hessen), Bückburg (deelstaat Niedersachsen) en Gerstetten (deelstaat Baden-Württemberg). De resterende gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt ruim 13,5 jaar. De looptijd van het fonds is zeven tot tien jaar. Het fonds en de beheerder staan onder toezicht van de AFM. Het prospectus voldoet aan de vereisten van financieel toezicht en is getoetst door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen. Het investerings-

volume bedraagt 24,6 miljoen euro. Daarvan wordt 14,7 miljoen euro (60 procent) hypothecair gefinancierd en 9,9 miljoen via een emissie. Deelnemers kan vanaf 10.000 euro, exclusief 3 procent emissiekosten. Het directe rendement wordt op kwartaalbasis uitgekeerd en is geprognosticeerd op 8 procent per jaar. Het indirecte rendement op 1,6 procent per jaar. Het verwachte totaalrendement is 9,6 procent per jaar.