

ABN Amro en ING lenen 'groeidiamant' Merin €240 miljoen voor expansie

06-10-2015 13:49

De inventieve kantoorbelegger Merin maakt zich op voor een verdere uitbreiding van haar vastgoedportefeuille in Nederland. Om de huidige financiële structuur van Merin te vereenvoudigen en om de expansie te financieren verstrekken ABN Amro en ING een lening van €240 miljoen. In een exclusief voorgesprek met VJ op het ABN Amro hoofdkantoor vertellen de hoofdrolspelers over de achtergronden van deze financieringstransactie die geldt als één van de grootste in de Nederlandse vastgoedsector dit jaar: “Merin is een groeidiamant”.

Het is niet voor het eerst dat ABN Amro en ING gezamenlijk in een banksyndicaat leningen verstrekken aan de vastgoedsector. Het is wel voor het eerst dat Merin zaken doet met twee deze Nederlandse banken en dan tevens erin slaagt zo'n omvangrijk financieringsarrangement in de wacht te slepen.

Intenties

“Drie jaar geleden kon kantorenfonds Uni-Invest niet verder. De Britse private equity partijen TPG Capital en Patron namen toen de complete CMBS-financiering over, hebben een stuk eigen vermogen ingelegd en verwierven daarmee de zeggenschap over het fonds. In januari 2013 ben ik erbij gekomen en hebben we de naam gewijzigd in Merin,” zegt Bas van Holten, CEO van Merin (daarvoor werkzaam bij OVG). “We hebben de beleggingsstrategie compleet omgegooid. Zo zijn gedateerde gebouwen afgestoten en hebben we €60 miljoen geïnvesteerd in bestaande gebouwen. Daarnaast is een grote verduurzamingslag gemaakt.” Momenteel bezit Merin 175 objecten met een totale portefeuillewaarde van €565 miljoen.

Dankzij de komst van TPG en Patron kwam er ook extra financieringsruimte vrij om nieuwe aankopen te doen. Zo kocht Merin de afgelopen twee jaar een tweetal kantorenportefeuilles aan van onder meer Morgan Stanley en Delta Lloyd Vastgoed (ook toen met ING als financier).

Over de intenties van de nieuwe Britse eigenaren om een lange termijn commitment aan te gaan, bestaat geen enkele twijfel, zo beaamen Robert van Deelen, Head of Large Accounts Real Estate Clients van ABN Amro en Arie Hubers, Managing Director van ING Commercial Banking Real Estate Finance.

Ze wijzen op TPG die met een totaal belegd vermogen van \$75 miljard in verschillende fondsen langjarig deelneemt als investeerder. TPG is mede-eigenaar van inmiddels succesvolle formules in de sectoren retail, media, zorg waaronder Uber, Airbnb, Domo en Box.

Onderscheid

Waar Merin zich vandaag de dag sterk onderscheidt van andere kantoorverhuurders, is de niet aflatende aandacht voor de eindgebruiker en de continue performancemeting van de eigen dienstverlening. Dat gaat heel ver. Zo wordt de huurderstevredenheid op talloze aspecten gemeten en gemonitord. Ook het binnenklimaat van de Merin-kantoren wordt continu bijgehouden. De inspanningen hebben hun vruchten afgeworpen: Merin heeft een Net Promoter Score (NPS) van +16. Deze score die de mate van klantgerichtheid weergeeft – en ook wordt toegepast door bekende bedrijven als Apple en Google – is veel hoger dan het gemiddelde in de Nederlandse vastgoedsector (-28).

“Voordat de leningovereenkomst tot stand kwam, hebben we tijdens onze ‘vastgoedsafari’ met diverse betrokkenen en op diverse niveaus bij Merin op veel vragen antwoord gekregen. Hoe ‘involved’ was Merin nu werkelijk? Wat is hun strategie? Wat zijn de plussen en minnen? Merin toont duidelijk aan hoe belangrijk Big

Data is. Alles wordt en is meetbaar en daar weet Merin strak op te sturen”, zegt Van Deelen. Hubers van ING: “Merin is een vastgoedbedrijf dat toegang heeft tot de internationale kapitaalmarkt via de aandeelhouders TPG en Patron in combinatie met de aanwezigheid van lokale expertise. Daarbij hechten we belang aan hoe Merin heeft geacteerd met haar klanten en daarbij zich weet te ondersteunen met Big Data.”

Duurzame groei

Wat ABN Amro vooral aanspreekt is hoe Merin erin slaagt in hoog tempo de portefeuille te verduurzamen en transformaties aanpakt. Duurzaamheid is bij ABN Amro een key factor bij de kredietverstrekking. Van Deelen: “Voor ons is duurzame groei belangrijker dan snelle groei.”

Hij geeft een voorbeeld: “Neem nu het kantoorpand Amstelveen in het Amstel Business Park in de hoofdstad. Dat pand was gedateerd, lag afgelegen en communiceerde totaal niet met de omgeving. Merin heeft dat knap weten te transformeren in een geslaagde werkplek met veel reuring (JohnnyRiver.nl) waarbij de verhuur inmiddels flink is aangetrokken.” Hubers merkt op dat het in een zeer goede prestatie om in de aanhoudend lastige kantorenmarkt de leegstand in de portefeuille terug te dringen op de manier zoals Merin daarin is geslaagd. “Laten we wel wezen: Merin had een behoorlijk leegstandsprobleem.”

Van Holten van Merin: “Om de duurzaamheid in onze portefeuille permanent te monitoren hebben we 17 inhoudelijke BREEAM-experts in dienst en verschillende mensen die verantwoordelijk zijn voor de ‘sustainability’. Alle panden beschikken over een grondig uitgewerkt duurzaamheidsplan. Daarnaast zijn wij als één van de weinige fondsen die de Warmtewet omarmd hebben.”

Voorwaarts

Dankzij het financieringsarrangement met ABN Amro en ING in combinatie met extra door TPG en Patron ingelegd eigen vermogen maakt Merin zich op voor een nieuwe grote stap voorwaarts. “De eerste stap om de huidige portefeuille te verbeteren hebben we nu gezet. Nu wordt het tijd voor de blik naar voren en de tweede stap te zetten. We willen groeien en een nog betere positie in de markt. We weten welke panden kansrijk zijn om te herontwikkelen en welke we moeten afstoten. De tijd is er nu voor rijp”, zegt Van Holten. Hij heeft al diverse objecten op verschillende locaties door het hele land op het oog.

De beide banken sluiten niet uit dat in de toekomst nog meer in het vat zit. Hubers: “Als Merin, ondersteund door hun kennis van Big Data, klantgerichtheid blijvend weet te combineren met duurzaamheid, dan zullen wij het fonds daarin graag faciliteren”. “Merin is een groeidiamant. Het heeft alles in zich om succesvol verder te groeien”, aldus Van Deelen.

Rogier Hentenaar

Op de foto van links naar rechts: Rutger Schuur, Bas Rutten, Laurens Feules, Bas van Holten, Micheal Shields en Arie Hubers op de Expo Real München bij de ondertekening van de leningovereenkomst