VASTGOED JOURNAAL

ING REIM maakt eerste closing van European Shopping Centre Fund bekend

07-01-2011 20:31

ING REIM Europe heeft een eerste closing achter de rug voor het European Shopping Centre Fund (ESCF), een closed-end niet-beursgenoteerd vastgoedfonds met een looptijd van zeven jaar dat belegt in winkelcentra in continentaal Europa.

De eerste closing van ESCF heeft plaatsgevonden met de steun van vijf investeerders, die in totaal voor EUR 60 miljoen bijeen hebben gebracht. ING REIM werkt nu samen met een groep beleggers aan een volgende closing in de komende maanden. Het fonds zal naar verwachting groeien naar EUR 750 miljoen aan eigen vermogen met een maximum van 50% vreemd vermogen op totaalniveau, en dus een beoogde fondsomvang van EUR 1,5 miljard.

ING REIM zal zich vooral richten op winkelcentra die bepalend zijn in hun marktregio met sterke hoofdhuurders en verder een gediversifieerde mix van huurders hebben. Het fonds gaat investeren in 15 tot 20 winkelcentra en zal deze beheren gedurende het herstel van de markt, om ze ten slotte te verkopen binnen de looptijd van het fonds om zo de beoogde rendementen te behalen.

De fondsmanager heeft 11 Europese landen geselecteerd op basis van hun onderliggende economische fundamenten en de eigenschappen van de lokale retailvastgoedmarkt om zo geografisch gezien een evenwichtige risicospreiding te bereiken. De beleggingen in de ‘core'-markten van Europa zullen naar verwachting ongeveer 70% van de totale allocatie bedragen, met als doel vooral waarde te genereren door toename van de huuropbrengsten in combinatie met een lichte yield compressie. De rest wordt belegd in ‘value add'-markten waarbij de waardecreatie vooral gericht zal zijn op yield compressie.

Pieter Hendrikse, CEO van ING REIM Europe, licht toe: "We zijn erg blij met de steun van onze investeerders in de huidige uitdagende tijd voor wat betreft het bijeen brengen van kapitaal. Het geeft aan dat onze cliënten vertrouwen hebben in onze expertise als een van de belangrijkste retail vastgoedvermogensbeheerders met meer dan EUR 10 miljard in AuM, een uniek platform van plaatselijke kantoren en een solide trackrecord van outperformance. We bouwen voort op dit eerste succes en verwachten ons beoogde kapitaal in de loop van het jaar op te halen gezien de toenemende vraag van beleggers voor de sector."

"ESCF profiteert van perfecte markt timing. Op dit punt in de cyclus bevinden de yields zich boven de historische lange termijn gemiddelden en bieden ze een ongeëvenaarde marge ten opzichte van de rentelasten. Dit moet gezien worden in de context van betere verkoopcijfers bij de retailers, dat wijst op een gezonde groei van de huuropbrengsten voor de komende jaren. Dat geldt in het bijzonder voor de West-Europese markt waarop de investeringen zich nu vooral richten. Tegen deze achtergrond zijn we enthousiast omdat we zeer goede beleggingskansen zien. Het team werkt aan een investering in Zweden en is in onderhandeling over de aankoop van winkelcentra in Duitsland, Frankrijk en Nederland, waar de toename van huuropbrengsten eerder wordt voorzien", aldus **Florencio Beccar,** Fund Manager ESCF.