

SynVest RealEstate Fund streeft naar portefeuille van €250 mln

11-05-2011 13:53

Het SynVest RealEstate Fund is door Vastgoedvergelijker.nl uitgekozen als Fonds van de Maand. Beleggers kunnen voor een participatiebedrag van €3950 per stuk investeren in het fonds van SynVest. Nick Blom van Vastgoedvergelijker ondervraagt SynVest-directeur Frits Panhuyzen over de strategie van het fonds.

Blom: Kunt u ons meer vertellen over SynVest RealEstate Fund NV?

Frits Panhuyzen: "Het SynVest RealEstate Fund N.V. belegt in diverse soorten commercieel vastgoed, zoals winkels, kantoren, bedrijfsruimte en zorg verspreid over heel Nederland. Door deze spreiding en de beperkte omvang per object wordt een maximale risicospreiding gerealiseerd. De huidige omvang van de portefeuille bedraagt inmiddels meer dan 100 miljoen en is verdeelt over 57 objecten en circa 97 huurders. In 2010 hebben wij een sterke groei gezien in vermogen en nieuwe beleggers. Kennelijk geven zij de voorkeur aan een ervaren partij met een goed trackrecord, ook na de kredietcrises, zeer lage leegstand (maar 2,7%), maandelijkse dividend uitkeringen en de gespreide portefeuille.

Het streven is een totaal belegd vermogen van circa 250 miljoen euro binnen afzienbare termijn. Met deze omvang zijn we nog beter in staat om een optimale vastgoedmix en groot aantal huurders te verkrijgen, wat zal zorgen voor een minimaal risico voor onze beleggers. Vergeten we overigens bijna te zeggen dat het effectieve jaarrendement, zonder rekening te houden met waardestijgingen van het vastgoed, 7,8% bedraagt."

Het Fonds investeert in commercieel Nederlands vastgoed. Waarom is gekozen voor deze uitgangspunten?

"Onze strategie is een spreiding van winkels (thans 40%), kantoren (29%), bedrijfsruimte (26%) en zorg (5%), omdat wij menen hiermee een goede mix te krijgen tussen rendement, waardegroei en risico. De woningmarkt is een geheel andere en niet geschikt voor een doorlopend (lange termijn) fonds als SynVest.

Op dit moment ligt de aankoopfocus op winkels en zorg gerelateerd vastgoed en zijn we wat voorzichtiger met kantoren. In deze laatste markt is sprake van overcapaciteit, al zal er altijd vraag blijven naar multifunctionele en betaalbare kantoormix zoals SynVest nu in bezit heeft. Als we naar onze portefeuille kijken dan kunnen we stellen dat onze panden hieraan voldoen. De grotere kantoren zijn of Multi tenant (meerdere huurders in één pand) of verhuurd aan overheid of semioverheid."

Waar kijkt u naar bij de selectie van vastgoed waarin het fonds investeert?

"Bij de selectie van nieuwe objecten kijken we vooral naar de kwaliteit van het object, gegoedheid van de huurder (hoe sterk is deze) en natuurlijk is de locatie van doorslaggevend belang. We kijken altijd met een lange termijn blik naar een pand. Is de huur nu marktconform zodat het ook bij afloop van het huurcontract weer goed te verhuren is. Is het pand courant qua indeling en gebruikersmogelijkheden en uiteraard beoordelen we de staat van onderhoud en de te verwachten exploitatiekosten. Als al deze zaken positief zijn zullen wij pas een pand aankopen. Hiermee is namelijk de waardeontwikkeling in de toekomst ook in grote mate gewaarborgd."

Hoe is de financiering van het fonds geregeld?

"Het SynVest RealEstate Fund NV is een zogenaamde fiscale beleggingsinstelling (FBI) wat inhoudt dat wij met maximaal 60% vreemd vermogen (hypothecaire lening) mogen worden gefinancierd. Dit betekent een lager risico voor de belegger ten opzichte van fondsen welke een belangrijk hogere financiering kennen. Als namelijk de waarde van het vastgoed afneemt, zoals we in de kredietcrises hebben gezien, kan het voorkomen dat de lening van de bank hoger is dan de waarde van het vastgoed. Dit resulteert dan weer in een veel hogere rente en de eis van de Bank dat er dan ook geen dividenduitkeringen mogen plaatsvinden. Hiervan heeft SynVest gelukkig geen last.

Van alle leningen zijn de renteperiodes voor de lange termijn vastgelegd. Wij werken thans met twee zeer gerenommeerde financiers, te weten de FGH bank en Syntus Achmea. Ook hier geldt weer dat we zien dat

andere fondsen kiezen voor een korte en daardoor lagere rente, maar met het risico dat bij oplopende rente (zoals thans de verwachting) het Fonds in de problemen kan komen. Wij willen geen risico lopen met het geld van onze beleggers en kiezen altijd voor een zoveel mogelijk risicomijdend beleid."

Hoe is de verhandelbaarheid van de aandelen in het fonds geregeld?

"U kunt deelnemen door het kopen van Certificaten in het Fonds. De handelskoers bedraagt op dit moment € 3.950, = per Certificaat. Hierna kunt u natuurlijk op ieder moment Certificaten bijkopen tegen de dan geldende koers. Vanzelfsprekend kunt u uw Certificaten ook verkopen. Dit vindt plaats door de Certificaten aan het Fonds over te dragen. Via de "marktplaats" voor niet beursgenoteerde aandelen NPEX.nl zijn de Certificaten vrij verhandelbaar. Gedurende de eerste 3 jaren van deelname is verkoop aan het Fonds zelf, met uitzondering van bijzondere omstandigheden, niet mogelijk. Dit heeft te maken met het lange termijn karakter van onze investeringen in vastgoed", aldus Panhuyzen.