

Nieuwe emissie VBI Winkelfonds

Annexum ambieert rol grote retailspeler

Door de fusie met Bakkenist & Emmens is Annexum met een portefeuille van ongeveer 500 miljoen euro ook al een behoorlijke speler geworden in de winkelmarkt. Momenteel steekt de Amsterdamse vastgoedfunds aanbieder veel energie in de opbouw van VBI Winkelfonds. Met de nieuwe emissie van zogenoemde Retail Index Certificaten worden in Nederland en Duitsland supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen gekocht.

'Een pracht moment om retailvastgoed te kopen', typeert Huib Boissevain, directeur van Annexum, kermachtig het huidige tijdsgezicht. De gedreven vastgoedondernemer wijst erop dat de prijzen voor winkels en supermarkten vergeleken met twee jaar geleden met 10 tot 15 procent zijn gedaald. Gingen winkels voorheen voor zestien keer de huur van de hand, nu is dat ongeveer 14,5 keer. Volgens Boissevain is de prijsdaling te danken - of te wijten zou men wil - aan kop-schuwe bankiers die de kredietteugels de afgelopen jaren te hard hebben aangetrokken door de financiële crisis. 'Met minder vreemd vermogen gaat de hefboom omlaag en dus de prijs voor winkels, omdat beleggers nu eenmaal een bepaald rendement verlangen op hun eigen vermogen', legt hij uit.

In tegenstelling tot veel andere vastgoedsectoren, zoals bijvoorbeeld kantoren en logistiek vastgoed, heeft het boodschappensegment van de retailmarkt ook geen huurdalingen gekend. Integendeel, de huren zijn ook tijdens de crisis gewoon met inflatie meegestegen. Geflankeerd door oud-Bakkenist & Emmens-directielid Rob van Gool, bij Annexum verantwoordelijk voor de winkelbeleggingen, vertelt Boissevain trots dat alle retailfondsen de afgelopen jaren conform dan wel boven prospectus hebben gepresteerd. Dat komt neer op een rendement van ongeveer 7 procent op jaarbasis.

Recessiebestendig

'Retail presteert in tijden van crisis beter dan kantoren', weet Boissevain. 'Binnen retail doet het boodschappensegment het beter dan de rest - om maar te zwijgen over de woonboulevards en elektronicazaken die zeer hard zijn getroffen door de crisis.' Dat boodschappenwinkels 'recessiebestendig' zijn gebleken, verwondert Van Gool als retailspecialist allerminst. 'Mensen moeten toch blijven eten en hun dagelijkse boodschappen doen.'

De supermarktbranche werd lange tijd gekenmerkt door een sterke omzetgroei volgens cijfers van marktonderzoeksbureau GfK. Hoewel de groei de laatste maanden enigszins is afgezwakt. In 2009 zagen de supers de totale omzet nog met gemiddeld 3,5 procent stijgen. In het jaar daarvoor haalden de grootgrutters zelfs een 6,2 procent hogere omzet. GfK registreerde in februari een omzetstijging van 1,1 procent vergeleken met februari 2009.

Boissevain en Van Gool voorzien geen verdere prijsdalingen voor Nederlands en Duits winkelvastgoed. Sinds vorige zomer stabiliseren de prijzen. De heren zijn ervan overtuigd dat de waardes zich weer in opwaartse richting gaan bewegen.

Maar het is niet alleen een gunstig tijdstip om te kopen, maar ook om geld op te halen. Massaal keerden particuliere beleggers de sector de afgelopen jaren de rug toe. Sinds het vierde kwartaal van 2009 vertonen zij echter weer meer interesse voor vastgoedmaatschappen, CV's en obligaties. Naast het overigens nog broze economisch herstel en de meer aantrekkelijkere vastgoedprijzen is dat vooral te danken aan de lagere spaarrente. 'De spaarrente is een tijd ongekend hoog geweest', licht Boissevain toe. 'Als je 5 procent krijgt met garantie van de Nederlandse staat en je krijgt 6 procent op een vastgoedbelegging met de risico's van de vastgoedmarkt dan is de keuze snel gemaakt.'

VBI-winkelfonds

Annexum steekt momenteel veel energie in de opbouw van het in 2008 gelanceerde VBI Winkelfonds. Geld wordt opgehaald door initiatiefnemer via de uitgifte van zogenoemde Retail Index Certificaten. Mede-initiatiefnemer Wieringerwaard Invest uit het Gelderse

gingsinstelling (VBI). Zover bekend is het VBI Winkelfonds het eerste en wellicht zelfs enige vastgoedvehikel dat van deze status gebruik maakt. Boissevain, die enthousiast is over de voordelen van deze nieuwe fiscaal transparante structuur, beschouwt het slechts als een kwestie van tijd dat andere aanbieders gaan volgen. Dat het nog niet is gebeurd komt volgens hem door het diepe dal waardoor de sector is gegaan. 'Er zijn nauwelijks nieuwe producten aangeboden. Ook Annexum en Bakkenist & Emmens hebben het niet gemakkelijk gehad.'

De VBI, het Nederlandse antwoord op de aantrekkelijke Luxemburgse fondstructures, biedt sinds augustus 2007 de mogelijkheid om belastingvrij te beleggen in een vennootschap. De VBI is vrijgesteld van de heffing van vennootschaps- en dividendbelasting.

Het VBI Winkelfonds heeft door de VBI-status een open-end structuur. Certificaathouders kunnen het waardepapier één keer per jaar voor cash omruilen bij het fonds. Certificaten zijn ook onderhands verhandelbaar. Krachtens de VBI-status kan het fonds echter niet rechtstreeks in vastgoed beleggen, maar is een tussenstap vereist. Het geld wordt via VBI Winkelfonds 'geleend' aan de beide vennootschappen die het vastgoed in eigendom hebben.

Fusie

Het VBI Winkelfonds komt uit de vroegere Bakkenist & Emmens-stal. Oktober vorig jaar kondigden Annexum en de Zeister fundsaanbieder Bakkenist & Emmens hun fusie aan, al zou je misschien beter kunnen spreken van een overname. Annexum, geleid door oprichter Boissevain, nam de beheeractiviteiten van Bakkenist & Emmens over, waarna alle activiteiten onder de naam Annexum zijn voortgezet.

Bakkenist & Emmens beheerde een vastgoedportefeuille van 430 miljoen euro, waarvan zo'n 400 miljoen euro aan winkels. Annexum manageert op dit moment bijna dertig fondsen met een portefeuille van 1,1 miljard euro en ruim 330 miljoen euro eigen vermogen. Die omvat onder meer vastgoed-CV's met objecten in alle sectoren van de vastgoedmarkt, zoals kantoorpanden, winkels, hotels, supermarkten en congressruimten. Maar ook andere beleggingsproducten, zoals het microfinancieringsfonds Dutch Microfund. Iets minder dan de helft van de beheerde beleggingen (zo'n 500 miljoen euro) bestaat thans uit winkelvastgoed.

Kantoorvilla Zeist te huur

De oorspronkelijke zestien personeelsleden van Bakkenist & Emmens zijn op twee personen na verhuisd naar het Annexum-kantoor in het WTC aan de Amsterdamse Zuidas. Annexum heeft nu veertig personeelsleden. De fraaie kantoorvilla in Zeist staat te huur. Schaalvergroting en een meer gedifferentieerd aanbod zijn de belangrijkste drijfveren geweest achter de fusie, verkondigt Boissevain. Annexum is de grootste aanbieder van vastgoedfondsen voor particulieren in Nederland. Boissevain voorziet een behoorlijke consolidatieslag de komende tijd in de sterk versnipperde sector. Voor de kredietcrisis waren er naar schatting 120 fundsaanbieders, waaronder veel kleinijes. Vastgoedfundsaanbieders met minder dan 300 miljoen euro onder beheer hebben volgens de Annexum-directeur weinig toekomst. 'Een zekere schaalgrooite is pure noodzaak voor een efficiënt bedrijfsbeheer', zegt Boissevain met een verwijzing naar de professionaliseringslag waarin de sector al jaren is verward. 'Dankzij de fusie hoeven we behoorlijk en de olopende communicatie- en beheerkosten. 'Dankzij de fusie hoeven we nu nog maar één merk in de lucht te houden. Dat scheelt een slok op een borrel.'

Woningfonds

Aan ambities bij Annexum geen gebrek. Zo kondigde Boissevain vorige maand de samenwerking aan met Direct Wonen, de tweede grote deal in een half jaar tijd. De ondernemingen bundelen hun expertise om samen woningbeleggingsproducten aan te bieden aan de particuliere belegger. Annexum richt zich binnen het samenwerkingsverband op de structurering en plaatsing van de woningfondsen en Direct Wonen concentreert zich op de verwerving, verhuur en verkoop van de woningen. De bedrijven ontfermen zich samen over het beheer van de objecten. 'Wij waren nog niet actief in de woningsector en willen een compleet productenpallet aan vastgoedbeleggers aanbieden. Dan is het verstandig om net als wij bij retail met Wieringerwaard Invest doen, samen te werken met een specialist in de woningsector.' Over de precieze aard van het eerste woningfonds wil hij nog geen mededeling doen. 'We komen binnenkort met mededelingen daarover naar buiten.'

Boissevain sluit ook zeker niet uit dat er nog nieuwe overnames komen van vastgoedfundsaanbieders. Ook heeft de fondsbeheerder plannen om de vleugels uit te slaan buiten de vastgoedsector, bijvoorbeeld in private equity. 'Dit is de tijd om te bouwen', betoogt hij. 'Een crisis betekent alleen maar kansen. Als de prijzen hoog zijn moet je verkopen, als ze laag zijn moet je kopen.'

Boissevain deelt absoluut de perceptie van bankiers niet dat de risico's zijn toegenomen in de vastgoedsector. 'Onzin', weerspreekt hij krachtig. 'Het risico van vastgoedbeleggingen is juist verminderd door de prijsdalingen. Toen de prijs 100 was gaven de banken financiering tot 80 procent. Nu de prijs van winkels is gedaald tot 85 willen ze nog maar 60 tot 70 procent financieren. Dat is heel raar. Je kunt het beter andersom doen. Het is nu de tijd om te bouwen.'

Een crisis
betekent alleen
maar kansen



Huib Boissevain: 'Wij willen de portefeuille laten groeien tot een omvang van enkele honderden miljoenen euro's.'