

# Beleggingsbedrijf Annexum grijpt in bij wankele kantorenfondsen

Directeur Huib Boissevain wil cv's samenvoegen en kopieert Regus-model bij verhuur

Mathijs Schiffers  
Amsterdam

Annexum, een grote aanbieder van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen, wil zijn zeven kantorenfondsen samenvoegen. Door concentratie van het belegd vermogen hoopt het Amsterdamse bedrijf dat de fondsen beter bestand zullen zijn tegen de aanhoudende druk op waarden en teruglopende huurinkomsten die voorzien worden.

Dat zegt Huib Boissevain, oprichter en ceo van Annexum, vlak nadat hij de 3500 beleggers in de betrokken fondsen heeft ingelicht. Hij gaat zelfs een stap verder en spreekt de hoop uit dat fondsen van andere aanbieders zich aansluiten. 'We hebben tegen onze klanten gezegd: als je ook in fondsen van andere aanbieders zit, ga dan met de beheerders praten. Het belegd vermogen van de zeven fondsen van ons was eind 2010 circa €270 mln. Ik denk dat een kantorenfonds van €500 mln tot €700 mln nodig is om de uitdagingen die ons te wachten staan, het hoofd te bieden. Als ze niets doen, gaan er fondsen verdampen.'

Vorig jaar voegde het Hilversumse beleggingsbedrijf Hanzevast zijn kantoren-cv's samen, omdat dit een voorwaarde was om een herfinanciering te krijgen van de Deutsche Pfandbriefbank. Annexum volgt nu dus hetzelfde traject, hoewel Boissevain erop wijst dat de samenvoeging die Annexum wil niet is afgedwongen door de betrokken banken. 'Bij ons is de leegstand met 12-13% minder groot. Onze fondsen zijn ook nog allemaal cashflow-positief. We kunnen in alle fondsen de rente betalen, maar aflossen lukt niet in alle gevallen.'

Toch speelt bij het streven van Annexum dezelfde uitdaging als bij Hanzevast: beleggers in de beter draaiende fondsen moeten overtuigd worden van het nut om op te gaan in een vehikel waarin ook slechter draaiende fondsen terechtkomen. Boissevain is hoopvol gestemd. 'Het gaat op basis van vrijwilligheid. In ieder fonds moet driekwart van het kapitaal instemmen, anders blijven ze buiten het fusieproduct. Er is positief en constructief gereageerd door de beleggers. We hopen rond de jaarvergaderingen in maart, april een definitief besluit te kunnen nemen.'

De betrokken fondsen van Annexum beleggen samen in 31 Nederlandse kantoren die verspreid door het land staan. Dit segment zucht onder een enorm overaanbod, dat zich laat voelen nu door de economische tegenwind minder behoefte is aan werkruimte. Bezettingsgraden staan onder grote druk — zeker 7 miljoen m<sup>2</sup> zou leegstaan — net als de waarderingen van de panden.

Dat laatste is volgens Boisse-



Huib Boissevain: 'Als ze niets doen gaan er fondsen verdampen'

Foto: Peter Strelitski

## Groot in vastgoed Annexum

- Annexum werd in 2000 opgericht door Huib Boissevain (voorheen o.m. V/d Moolen, Rabo, VastNed)
- Het bedrijf heeft €1,2 mrd onder beheer, verspreid over 30 fondsen, waarvan 7 kantorenfondsen
- Er werken 38 man
- Na de geplande overname van Homburg Capital stijgt

tot nauwelijks zijn, is deze methodiek lastig toe te passen.

Bij de fusie van de kantorenfondsen is het volgens Boissevain nodig een andere taxatiewijze te hanteren om te bepalen wat de waarde van het eigen vermogen is dat de verschillende fondsen inbrengen. 'We staan een andere aanpak voor. We maken een prognose, voor een periode van vijf jaar, voor de huurinkomsten, exploitatiekosten, rentes en beheervergoedingen. Het saldo daarvan gebruiken we als maatstaf voor de waarderingen en dus de inbreng van de verschillende fondsen.'

Dat betekent volgens Boissevain dat er bij de totstandkoming van de fusie minder met taxateurs en meer met makelaars en accountants gewerkt zal worden.

'Want we moeten natuurlijk wel laten toetsen of onze aannames over bijvoorbeeld huurinkomsten realistisch zijn.'

De operatie om de fondsen samen te voegen is volgens Boissevain nodig omdat de problemen met kantoren in Nederland voorlopig niet ten einde zullen zijn. Het overaanbod lijkt deels structureel van aard en de Annexum-ceo verbaast zich er dan ook over dat er nog steeds instanties zijn die nieuwe kantoren laten bouwen. 'Er is regie beloofd van hogerhand. Maar ik merk er nog weinig van.'

Maar Boissevain kijkt ook naar de rol die kantorenbezitters zelf kunnen spelen in het beperken van de misère. Volgens hem moet de traditionele gedachte dat een kantorenbezitter op zoek gaat naar een huurder die hij voor minstens vijf jaar vastlegt, worden losgelaten. 'Dat werkt niet meer.'

Hij zegt dat verhuurders 'niet meer het juiste product bieden', en gooit met Annexum het roer om. 'Wij verhuren tegenwoordig werkplekken in plaats van kantoren. Voor €250 per maand kun je bij ons in Amsterdam een volledig ingerichte plek huren in een kan-

**Annexum probeert volledig ingerichte werkplekken te verhuren en zo kantoren te vullen**

toor. Je krijgt dan een tafel, een pc, internetverbinding, et cetera. Vooral voor jonge, startende ondernemers is dat interessant. Als het ons lukt op die manier onze kantoren vol te krijgen, ontvangen we per saldo evenveel als we zouden willen hebben bij verhuur van de gehele ruimte in één keer.'

Het model vertoont veel overeenkomsten met dat van Regus, een Britse aanbieder van flexibele werkruimte. Dat erkent Boissevain ook: 'We schuiven die richting op inderdaad.' De malaise in kantorenland zorgt er ook voor dat Annexum zijn aandacht meer en meer gaat verleggen naar andere beleggingscategorieën. Het bedrijf biedt al winkelfondsen aan, heeft een supermarktfonds lopen en zet in op een fonds met zorgvastgoed.

Plaatsing van nieuwe producten moet vergemakkelijkt worden door de recentelijk aangekondigde overname van het emissiekantoor Homburg Capital, dat onderdeel uitmaakt van de Homburg Groep van de geplaagde vastgoedman Richard Homburg.

Daarbij denkt Boissevain, nu de vastgoedmarkt worstelt, nadrukkelijk ook aan nieuwe beleggingscategorieën. 'We zitten al in microfinanciering. Maar we denken ook aan infrastructuurfondsen en aan een fonds dat belegt in duurzame energie. Het zou zomaar kunnen dat we daar in 2012 de markt mee opgaan.'

**Hanzevast deed in 2010 hetzelfde: kleine fondsen fuseren tot één groot fonds dat stabiel moet zijn**

