

## **Verslag ActivInvestor CEO CFO dag op 31 maart 2011**

De eerste CEO-CFO dag van ActivInvestor was een groot succes. De commanderie van St. Jan van Kasteel Montfoort was helemaal gevuld met 120 aandeelhouders en relaties die voor deze dag naar Montfoort waren gekomen om zich door de bestuurders van de beursgenoteerde vastgoedondernemingen te laten informeren over de laatste trends en ontwikkelingen op de Europese winkel- en kantorenmarkt.

Na het welkomstwoord door Marian Hogeslag werd het woord gegeven aan Ruben Langbroek, hoofd Research in Nederland van de internationale vastgoedadvies dienstverlener Jones Lang Lasalle. In zijn presentatie met de titel “de Nederlandse vastgoedmarkt in Europees perspectief”, kwamen eerst de economische ontwikkelingen in (de diverse landen van) Europa en de Europese vastgoedbeleggingsmarkt aan de orde, waarna hij zich specifiek op de Nederlandse kantoor-, winkel- en bedrijfsruimtemarkt richtte. De presentatie werd afgesloten met een outlook, waarin geconcludeerd werd dat de vastgoedbeleggingsmarkt herstellende is, maar met een focus op alleen het 1e klas vastgoed; lange huurcontracten en prima locaties. De vooruitzichten voor niet 1e klas vastgoed zijn minder positief. In deze categorie wordt geen huurgroei verwacht waardoor waardes zich, op zijn best, stabiliseren. Verder worden grote regionale verschillen in Europa gezien, ook in het tempo van herstel.

Na deze introductie waarbij de zaal van achtergrondinformatie werd voorzien werd het woord gegeven aan Elles de Jong, senior Sales trader bij Rabo Securities en deze middag de moderator van het winkelmarktpanel. Het panel bestond uit de heren R. van Gerrevink, CEO van Vastned Retail (VNR), Jan de Nijs, CEO van het (Belgische) Retail Estates en Evert Jan van Garderen, CFO van Eurocommercial Properties. Alle panelleden werd gevraagd zich voor te stellen en daarbij het profiel en verdienmodel van hun fonds toe te lichten. Alle 3 de fondsen hebben een heel eigen signatuur met alle 3 andere soorten winkels (resp. high street shopping, lijnbaanwinkels en winkelcentra) in ook 3 verschillende geografische gebieden. Alle 3 de panelleden waren van mening dat in het algemeen de impact van de crisis beperkt was

gebleven, Spanje (VNR) doet het beduidend minder maar Eurocommercial die nauwgezet maandelijks de omzetten van haar huurders vergelijkt, constateert weer een stijging van de omzetten.

Ook de toenemende invloed van E-commerce werd door de fondsen eerder als een kans dan een bedreiging gezien. E-commerce heeft absoluut invloed op de wijze van verkopen maar niet perse een negatieve, het geeft een ander gebruik van de winkelvloeroppervlakte. Tot slot sprak het panel over de mogelijkheden om financiering aan te trekken om eventuele groei te kunnen financieren. Alle 3 de bedrijven waren van mening dat het voor hen geen probleem is om financiering op acceptabele voorwaarden aan te trekken voor groei, waarbij wel werd opgemerkt dat daarbij soms creatiever gewerkt moet worden dan uitsluitend het aantrekken van geld via banken. Daarnaast speelt ook de LTV (loan to value, verhouding van leningen t.o.v. de bezittingen) een rol. Deze is bij de genoteerde vastgoed fondsen vaak beperkt tot max. 50 % waarmee banken nog goed uit de voeten kunnen. Een panellid gaf aan dat hij gemakkelijker financiering kan krijgen dan zijn huurders! Al met al waren de panelleden positief over de toekomst.

Na de pauze nam Nikolaas Henket, hoofd Sales Trading bij Kempen het woord als moderator van het kantorenmarktpanel. Dit panel bestond uit Dirk Anbeek, Managing director bij Wereldhave, Jean Louis Appelmans CEO van het (Belgische) LeaseInvest en Johan Buijs, CEO van Nieuwe Steen Investments. Ook zij gaven allen een korte beschrijving van het profiel van hun fonds, waarbij het opviel dat alle fondsen in meerdere landen actief zijn en geen van de 3 fondsen een zuiver kantoorfonds is. Alle 3 hebben kantoren en winkels in portefeuille, met als reden dat winkelbeleggingen als de meer stabiele factor wordt gezien terwijl met kantoorbeleggingen veel beter de conjuncturele cycli gespeeld kunnen worden. Wereldhave gaf aan naast belegger ook kansen te zien in het ontwikkelen van kantoorgebouwen. Niet in Nederland, maar het bedrijf is thans hierin actief in de USA en Frankrijk (Parijs).

Veel aandacht ging uit naar Johan Buijs die om een toelichting werd gevraagd naar de rationale achter de voorgenomen fusie met Vastned Offices. De heer Buijs lichtte toe dat er een zeer functionele synergie was in de gebieden waarin resp. NSI en VNOI goed vertegenwoordigd zijn. Deze synergie kon naar zijn mening ingezet worden om huurders te kunnen behouden, en zo huurinkomsten veilig te stellen. Op de vraag of het kantorenmarktprobleem het beste te lijf gegaan kan worden door een zeer terughoudend beleid ten aanzien van bouwvergunningen voor nieuwbouw werd deze door alle 3 bevestigd. Beter is om meer aandacht te besteden aan de bestaande portefeuille, met de thema's herontwikkeling, verduurzaming en zelfs sloop.

Tot slot legde de heer Henket de panelleden de vraag voor in hoeverre Duitsland een aantrekkelijke markt is voor hun fondsen. In zijn vak constateert hij dat de Duitse vastgoedfondsen hot zijn. Alle 3 de panelleden hadden andere redenen om de Duitse markt links te laten liggen; NSI zag fiscale complicaties en een versnipperde markt, LeaseInvest met name cultuurverschillen in combinatie met een eigen (relatief kleine) portefeuille en Wereldhave heeft besloten zich te focussen op de 7 landen waar ze al eerder voor gekozen heeft.

Na nog een aantal vragen uit de zaal werd de middag rond 17.00 uur door de directie van ActivInvestor afgesloten onder dankzegging van de bijzondere bijdrage aan deze middag van fondsbestuurders en moderators.