

# Eurindustrial in de aanval

**LEEGSTAND** Ook logistiek vastgoed merkt de crisis

**Twee huurders liepen weg en andere bedongen huurverlaging. Maar dat maakte Eurindustrial, het fonds in logistiek vastgoed, alleen maar strijdlijstiger.**

Ook Eurindustrial, belegger in en verhuurder van logistiek vastgoed, ontkwam vorig jaar niet aan de crisis. Twee huurders liepen weg en lieten panden achter die nog steeds leegstaan. Het belegd vermogen liep verder terug door afwaardering van objecten. Voor enkele huurders werd de huur verlaagd. Een lichtpunt was dat het totaal beleggingsresultaat flink 'steeg', al bleef het net als een jaar eerder negatief.

Het onafhankelijke fonds uit Arnhem, waarin zestien institutionele beleggers deelnemen, hoopt dit jaar het groeipad weer in te slaan. Daarvoor is natuurlijk wel nodig dat het broeze economische herstel doorzet. Om te beginnen wordt de inspanning er vooral op gericht om de door Trans-o-flex en Penske verlaten panden, in Venray en Venlo, weer verhuurd te krijgen. Het fonds wil ook het aantal objecten – het zijn er nu vijftien, met een logistieke oppervlakte van ruim 190.000 vierkante meter – vergroten.

Er ligt een plan om daartoe het kapitaal flink uit te breiden.

Eurindustrial zag het belegd vermogen vorig jaar met ruim 5,5 procent teruglopen, tot iets meer dan 127 miljoen euro. Het eigen vermogen nam ruim 7 procent af tot een kleine 76 miljoen euro. Er werd een direct beleggingsresultaat behaald van 6,5 miljoen euro, ruim drie ton meer dan een jaar eerder. Dat kwam door neerwaartse huuraanpassingen. Voorheen bedroeg de huurprijs gemiddeld meer dan 50 euro per vierkante meter.

**Huurverhoging** Volgens Koos Pons, directeur bij Eurindustrial-beheerder De Vastgoed Compagnie, zal dat gemiddelde nu zo'n 40 tot 45 euro zijn, afhankelijk van het object. 'We ontkwamen er niet aan in enkele gevallen tot huurverhoging over te gaan. In één geval hoorden we: het is crisis, dus moet de huur omlaag.'

Huurverlaging is geen teken van weelde, maar je voorkomt wel dat je pand anders een halfjaar leegstaat, redeneert Pons. 'Ook voorkom je een hoop advieskosten om het object uiteindelijk weer verhuurd te krijgen.'

Al met al daalden de huuropbrengsten met 10 procent, waarmee de gehele indexering van de voorgaande reeks jaren weer werd ingeleverd. Er was de laatste jaren ook een duidelijke tendens naar verkorting van huurcontracten. Voorheen tekenden huurders vaak wel voor tien jaar voor een bepaald pand. Met twee huurders kwam Eurindustrial vorig jaar een termijn van vijf jaar overeen en voor één huurder eentje van zes jaar, met een 'break-up'-mogelijkheid na drie jaar. Het was vorig jaar geen vetpot voor de beleggers in Eurindustrial, die hun belegging dus in waarde zagen dalen. Het totale beleggingsresultaat



Koos Pons: 'Eurindustrial robuust gefinancierd...'

**'Met huurverlaging voorkom je dat een pand anders een half jaar leegstaat'**

**KOOS PONS**

directeur De Vastgoed Compagnie

bleef 970.000 euro negatief, veel minder dan in 2008, toen 2,8 miljoen op de portefeuille werd toegelegd. Toch heeft Pons geen signalen opgevangen dat sommige beleggers eruit zouden willen stappen. Sterker, mede op aandrang van de beleggers wil Eurindustrial dit jaar voluit in de aanval gaan. De afgelopen twee jaar is in totaal 11 procent afgewaardeerd, maar daarmee moet het nu maar eens gedaan zijn. In contant geld ging de belegger er overigens vorig jaar al iets op vooruit, want het dividend kon 3,7 procent worden verhoogd. Pons mikt op minimaal waardebe-

**Robuust** Het eigen vermogen komt nu, ondanks de flinke daling vorig jaar, nog steeds uit op een dikke 55 procent van het balanstotaal. 'Daarmee is Eurindustrial robuust gefinancierd', vindt Pons. Hij wijst op de fiscale norm van minimaal 40 procent eigen vermogen. Overigens zal de ratio dit jaar nog wel iets zakken, omdat de uitbreiding van de portefeuille, waaraan dit jaar wordt gewerkt, voor de helft met eigen en voor de andere helft met vreemd kapitaal wordt gefinancierd. Huisbankier ING heeft al laten weten voor die bankfinanciering te willen instaan. Eurindustrial belegde tot dusver uitsluitend in logistiek vastgoed in gebruik bij logistieke dienstverleners. Het fonds kocht van hen objecten – sale lease-back – en liet die in sommige gevallen ook zelf bouwen. 'We kunnen dat ook voor verladers doen', zegt Pons. 'We hebben daarover al contact met de EVO. We zoeken overigens alleen volledig verhuurde objecten en daarin komt geen verandering. We zijn geen projectontwikkelaar.'

**FOLKERT NICOLAI**  
folkert.nicolai@nieuwsbladtransport.nl

NIEUWSBLAD TRANSPORT ORGANISEERT:

SYMPOSIUM >> **VEILIG OMGAAN MET CONTAINERGASSEN**

STC-GROUP  
LLOYDSTRAAT 300

**29MAART 2010**

>> **ROTTERDAM**  
VANAF 13.00 UUR

PRESENTATIE >>  
**INGE DIEPMAN**

AANMELDEN >>

**WWW.NIEUWSBLADTRANSPORT.NL/GASSYMPIOSIUM**



## Pons verlaat het Fonds

**Koos Pons, de man die aan de wieg stond van Eurindustrial, vindt de tijd gekomen om opvolgers in te werken.**

Iedereen houdt er 'op termijn' mee op. Koos Pons, beheerder van Eurindustrial, greep een perslunch in het Amsterdamse Hilton, alvast maar aan om zijn opvolgers van straks voor te stellen.

Pons (64) is directeur van De Vastgoed Compagnie. In 1999 begon hij, op verzoek van een aantal institutionele beleggers, een speurtocht naar logistiek vastgoed in Nederland. De redenering was dat veel familiebedrijven in logistiek en transport hun forse bezittingen aan bedrijfspanden wel wilden verzilveren.

Sale/lease-back werd steeds populairder in het Nederlandse bedrijfsleven. Je moest zoveel mogelijk 'non-asset based' zijn en zelf geen magazijnen beheren. Dan kon je je beter op je kernactiviteiten richten.

De omgang met logistieke panden werd sowieso geprofessionaliseerd. Het is nu veelal niet meer de baas van het warehouse, maar de financiële directie die bepaalt wat er met de 'stenen' moet gebeuren.

**Groei** In die ruim tien jaar groeide Eurindustrial, zoals het beleggingsfonds zou heten, uit tot zestien objecten, met huurders als – momenteel – onder meer Sandd, Te Winkel & Oomes, UPS, DSV, Ziegler, Océ, Kees Becker Logistiek en Tiemex.

Het contract tussen Eurindustrial en De Vastgoed Compagnie is verlengd tot 2015, maar misschien zal Pons in een deel van die periode alleen nog 'adviseur' op zijn visitekaartje hebben staan. Hij heeft twee ervaren vastgoeddeskundigen aangetrokken om hem mettertijd op te volgen: Jan Brouns en Arthur Verkerk. De twee zijn ook oprichters van Ormix, een investeringsmaatschappij die sinds 2007 onder meer in logistieke objecten belegt. | FN

■ Eurlings tekent besluit A4 Midden Delfland  
Demissionair minister Camiel Eurlings heeft gisterochtend het ontwerptrajectbesluit voor de A4 Midden-Delfland getekend. Het kabinet had vorig jaar september al besloten om de A4 tussen Delft en Schiedam door te trekken. Al sinds 1963 werd er over gesproken over het doortrekken van de snelweg. De handtekening van Eurlings was mogelijk nadat de Eerste Kamer dinsdag had ingestemd met de crisis- en herstelwet die versnelling van bouwprocedures mogelijk maakt. Het nieuwe stuk A4 wordt verdiept aangelegd, krijgt een tunnel en ecoducten, is 9 kilometer lang en kost 880 miljoen euro.

In samenwerking met: FNV Bondgenoten, Gezond Transport, EVO, ECEM, Opor Musca en RAE.

