

SIENNA REAL ESTATE BEGELEIDT (INTER) NATIONALE INVESTEERDERS IN DE VOLLEDIGE INVESTERINGS CYCLUS

In Amsterdam, tegenover de Hermitage, prijkt het prachtige gerenoveerde hoofdkantoor van Sienna Real Estate. Vanaf deze toplocatie investeert de pan-Europese manager in commercieel vastgoed. Dat doet Sienna Real Estate als one-stop-shop, vertelt CEO Floris van Maanen: 'Wij voorzien (inter)nationale investeerders van advies en begeleiding tijdens de volledige investeringscyclus, van aankoop tot beheer en het verkoopproces.'

Sienna Real Estate (voorheen L'Etoile Properties) is onderdeel van Sienna Investment Managers, het investeringsplatform van beursgenoteerd GBL ('Groupe Bruxelles Lambert'). Sienna Real Estate heeft naast een hoofdkantoor in Amsterdam, ook kantoren in Parijs, Hamburg, Frankfurt, Madrid, Londen, Zurich en Seoul. Het one-stop-shop element staat centraal, en dat werpt zijn vruchten af, zegt Hoofd van de Benelux Gerwin Sint Nicolaas. 'Wij nemen de hele cyclus van het vastgoed op ons. Van investment management tot property management. Dat onderscheidt ons van het gros. Doordat wij alles *in house* doen, zitten we dicht op onze klanten, huurders en stakeholders. Daardoor zien investeerders ons ook echt als vertrouwenspartner en verlengstuk, met lokale oren en ogen.'

Wat levert jullie pan-Europese focus de investeerder op?

Van Maanen: 'Wij zijn een onafhankelijk Investment Manager mét kantoren in heel Europa. Door onze aandeelhouder GBL, hebben we toegang tot groot eigen kapitaal wat we in kunnen zetten voor

co-investeringen. En hebben we ook eigen inhouse asset- en property management, waardoor we in het volledige management van de holding cycle kunnen voorzien. Een unieke en bijzonder waardevolle combinatie, helemaal in de huidige veranderende markt.'

Een mooi voorbeeld van een recente investering is Max & Moore in Amsterdam-Noord. Dat was nog best een 'spannende' zet, zo midden in coronatijd?

Sint Nicolaas: 'We kochten dit gebouw, namens Franse investeerder. De gemiddelde reactie? 'Ga je nu, midden in coronatijd, echt iets in Amsterdam-Noord, op een bedrijventerrein, kopen?' Dat deden wij, want wij geloofden in dit opkomende project van 10.000 vierkante meter geweldige, inspirerende kantoormuimte. Het resultaat? Een kwalitatief hoogstaand en duurzaam kantorencomplex met een BREEAM Excellent certificering. In zeer korte tijd wisten wij dit kantorencomplex bijna volledig te verhuren. Verschillende toonaangevende partijen, zoals media- en architectenbureaus, doen trots hun intrede.'



Floris van Maanen, Gerwin Sint Nicolaas & Peter Klinge, Financieel Directeur

‘WIJ NEMEN DE HELE CYCLUS VAN HET VASTGOED OP ONS. VAN INVESTMENT MANAGEMENT TOT PROPERTY MANAGEMENT. DAT ONDERSCHIEDT ONS VAN HET GROS’

Een andere recente investering is een kantoor- en laboratoriumvoorziening in Leiden. Waarom kozen jullie voor een dergelijke investering op een, internationaal gezien, vrije onbekende locatie?

Sint Nicolaas: ‘We hebben het hier over een nieuw kantoor- en laboratoriumgebouw van ca 11.500 vierkante meter op het Leiden Bio Science Park. Dit gebouw, met BREEAM Excellent en WELL Gold certificaat, blinkt uit in kwaliteit, veiligheid, samenwerking, duurzaamheid en transparantie. Wij kochten dit eindproduct namens een institutionele investeerder in een forward funding structuur, dus op een vroeg moment, zodat we off-market in konden stappen bij de ontwikkelaar. Niet veel internationale partijen kennen Leiden, dus hier was wederom overtuigingskracht nodig. Bio Science is immers een heel belangrijk onderdeel van onze toekomst, en ook als investeringsproduct geloven wij sterk in deze sector.’

Sienna Real Estate investeert en beheert ook in de logistieke sector. Waarom en welke kansen zien jullie daar?

Sint Nicolaas: ‘Ondanks de onstuimige vastgoedmarkt, kent de Nederlandse logistiek maar weinig leegstand. Er is een grote vraag vanuit de gebruikersmarkt, maar ook vanwege relatieve beperkte beschikbare goede locaties, waar het stroomnet capaciteit heeft en ontwikkelingen niet geremd wordt door stikstofuitdagingen. Neem onze recente investering in het oosten van het land. Hier stapten wij, samen met een internationale investeerder, in een vroeg stadium als ‘open book development’ in. Waarom? Omdat de Nederlandse logistieke markt stabiele fundamentals kent. Wij zijn een heel klein landje op de wereldkaart, maar op logistiek gebied een geweldige hotspot. Neem alleen al de geweldige bereikbaarheid: dichtbij de Duitse grens, maar mét waardevolle havens. Daar liggen kansen, ook in onzekere tijden.’

Waar zien jullie nog meer kansen in deze onzekere tijden?

Van Maanen: ‘In duurzaamheid. Zo omarmen wij ESG volledig. Dat is niet altijd even eenvoudig, want als wij het management namens buitenlandse

institutionele investeerders, zijn we gebonden ons te houden aan hun ESG-beleid. Dat resulteert in onze betrokkenheid in een zevental verschillende ESG-programma’s en daarmee zijn wij een goede sparringpartner voor onze investeerders. Wij werken met bekende namen, die ook duurzaam in het werkveld staan. Wat wel opvalt, is dat het heel vaak over E gaat en minder over S en G. En daar liggen nog veel kansen. Daar kijken wij vanuit onze organisatie dan ook kritisch naar.’

Sint Nicolaas: ‘Een andere grote uitdaging, maar ook kans, zie ik in het financiële stelsel, met haar oplopende rentes. Die rentestijging zet voorlopig ook nog wel even door. Wil je in deze tijd waarde creëren? Dan moet je creatief durven zijn. Dat uit zich bij ons niet alleen in co-investment, maar bijvoorbeeld ook in het sluiten van clubdeals. Toen wij De Rotterdam en het Atrium kochten, brachten wij de partijen bij elkaar. Dankzij onze sterke, internationale netwerk, kunnen wij synergie creëren tussen de verschillende partijen. Daarmee voegen wij waarde toe in onzekere tijden.’

Vertel eens meer over de meerwaarde van dat internationale netwerk...

Van Maanen: ‘Sienna Real Estate is ‘maar’ een onderdeel van het grotere Sienna Investment Managers. Er zijn nog allerlei andere Europese bedrijfsonderdelen binnen het Sienna-verhaal. Neem bijvoorbeeld de Sienna zusterbedrijven die actief zijn in private equity, private debt, venture capital en fondsmanagement van Franse pensioen- en spaarproducten. Als onderdeel van dit grotere geheel, ontstaat synergie tussen deze Sienna bedrijven. Kortom: bij ons heb je alle mogelijkheden om als investeerder je eigen profiel uit te kiezen en creëren wij een platform wat investeringsmogelijkheden biedt over de gehele bandbreedte.’

NIEUWSGIERIG?

Kom langs voor een kop koffie in het gloednieuwe kantoor, met uitzicht op de Hermitage. Of bezoek de Sienna Club Cocktailparty op donderdagavond na de de Provada.



‘LANGJARIG PAN-EUROPESE TRACK-RECORD LEVERT EEN WAARDEVOL INTERNATIONAAL NETWERK, GOED VOOR CREATIVITEIT EN WAARDE CREATIE’

Gerwin Sint Nicolaas, Peter Klinge & Floris van Maanen