



CORTESE CAPITAL MANAGEMENT INTRODUCEERT HEALTHCARE VI:

Obligatiefonds voor duurzaam zorgvastgoed met optimaal rendement

Apotheek en Huisartsenpraktijk Bilthoven (Foto: Cortese)

Cortese Capital Management initieert en beheert vastgoedproducten die beleggen in duurzame en langdurig verhuurde gezondheidscentra. Dit jaar heeft Cortese een zesde obligatiefonds geïntroduceerd: Cortese HealthCare VI. Dit fonds is gericht op het behalen van een optimaal rendement uit de exploitatie van eerstelijnsgezondheidscentra in Nederland. Ook streeft Cortese naar waardegroei bij de verkoop van het zorgvastgoed. Dit alles in combinatie met een aanvaardbaar risico.

Zorgvastgoedfondsen

Op dit moment heeft Cortese vijf zorgvastgoedfondsen volledig operationeel en bestaat de vastgoedportefeuille uit 25 gezondheidscentra, met een totaal fondsvermogen van € 69 miljoen. In het nieuwe obligatiefonds Cortese HealthCare VI zullen ten minste nog vijf gezondheids-

centra worden aangekocht en zal het totale vermogen oplopen tot € 90 miljoen. Alle obligatiefondsen van Cortese zijn via een aparte entiteit opgericht en zijn niet met elkaar verweven. De resultaten van het ene fonds hebben dus geen invloed op de andere fondsen.

De gezondheidscentra in de HealthCare-fondsen worden deels met een bancaire financiering aangekocht en deels door de uitgifte van obligaties. Beleggers gaan bij hun investering in de vrij verhandelbare obligaties een looptijd aan van zeven tot tien jaar en ontvangen daarvoor een vaste rentevergoeding van zes procent per jaar, met een eindprognose van zeven tot acht procent. 'Als wij vastgoed met winst verkopen, dan deelt de obligatiehouder mee in de verkoopwinst en bedraagt het totaalrendement geen zes, maar soms wel negen procent', zegt Henri Schouten, manager bij Cortese Capital Management.

Minder conjunctuurgevoelig

'Zorgvastgoed is binnen het vastgoed een stabiele sector', vervolgt Schouten. Samen met Rémy Voskamp (aankoop en beheer) en Gérard van Onna (finance en control) vormt Schouten (relatiebeheer en marketing) het management van Cortese. 'Wij richten ons specifiek op de eerstelijnszorg, omdat bij dit type zorg geen doorverwijzing nodig is. De eerste lijn is laagdrempelig en zal altijd blijven bestaan. De medische huurders van eerstelijns gezondheidscentra zijn hierdoor minder conjunctuurgevoelig en dat geeft een stukje rust voor de belegger.'

Stabiel doorlopend rendement

'De kracht van gezondheidscentra is dat de eerstelijns zorgverleners bij elkaar in een pand zitten', vertelt Schouten. 'De bezoekers hebben zo een centraal punt voor het verkrijgen van de benodigde zorg en de zorgverleners kunnen intern goed samenwerken. Zorgverleners trekken elkaar hierdoor aan waardoor er weinig leegstand is. De cashflow is daardoor zeer stabiel.' 'Ook zijn de huurcontracten veelal langlopend, denk hierbij aan contracten van tussen de twaalf en vijftien jaar. Dit maakt vastgoedfondsen voor gezondheidscentra interessant voor de particuliere belegger, omdat ze hierdoor aanzienlijke zekerheid hebben op een stabiel doorlopend rendement voor een lange periode.'

Zelfs in een onrustige tijd als de coronacrisis blijven de resultaten goed. 'Als straks corona voorbij is, zal de vraag naar zorg alleen maar toenemen omdat de achtergestelde zorg opgepakt gaat worden.' Daarbij bieden ook langetermijntrends als vergrijzing en overdracht van taken vanuit de tweede lijn zicht op blijvende stabiliteit. 'Vroeger moest je naar het ziekenhuis voor allerlei ingrepen, tegenwoordig speelt de huisarts in de wijk weer een grotere rol met het ontstaan van de anderhalvelijnszorg.'

Beoordelingscriteria

Bij de aankoop van gezondheidscentra voor de HealthCare-fondsen hanteert Cortese de volgende beoordelingscriteria:

- Geschiktheid van de locaties voor eerstelijnscentra
- Aanwezige zorgfuncties en omvang
- Sterk betrouwbare en solvabele huurders
- Staat van de objecten: nieuwbouw of recent gerenoveerd
- Langdurige contracten met de belangrijkste huurders
- Alternatieve aanwendbaarheid

Degelijkheid centraal

'Onze doelstelling is om beleggingsproducten te creëren waarbij risico en rendement in de juiste verhouding staan. Het uitgangspunt van alles is een positief beleggingsresultaat voor de belegger.' Dat kan doordat de degelijkheid van de objecten bij de beleggingen centraal staat. 'We kijken ook naar de alternatieve aanwendbaarheid van de panden. Mocht een gezondheidscentrum worden opgeheven, dan kan de locatie herontwikkeld worden tot bijvoorbeeld



Eureka Fysiotherapie, Dordrecht (Foto: Cortese)

maatschappelijk vastgoed of woningbouw, ook dat soort vastgoed biedt interessante winstperspectieven,' aldus Schouten.

Ontzorgen bij het beheer

Voor praktijkhouders en andere zorgverleners die bij de aangekochte gezondheidscentra huren, biedt Cortese hen de mogelijkheid om in het beheer te worden ontzorgd. 'Praktijkhouders weten dat wij een partij zijn die de expertise in huis heeft om dit soort gebouwen te onderhouden en beheren. Wij onderscheiden ons doordat we jarenlange kennis en ervaring in de sector hebben en wij de taal van deze zorgorganisaties spreken en verstaan.'

KENMERKEN VAN DE CORTESE HEALTHCARE FONDSEN:

- 6% Vaste rentevergoeding per jaar
- Prognose eindrendement 7 tot 8% per jaar
- Looptijd 7 tot 10 jaar
- Obligaties van € 10.000 en € 100.000
- Geen emissiekosten
- De obligatie is verhandelbaar
- De obligatie deelt mee in verkoopwinst
- Cortese participeert als initiatiefnemer zelf ook mee

MEER WETEN?

Vraag voor meer informatie de brochure aan over Cortese HealthCare VI:
www.cortese.nl/cortese-healthcare-vi-informatie-aanvraag

Contactinformatie:
 Cortese Capital Management B.V., Utrecht,
www.cortese.nl, 030 307 3588, info@cortese.nl