

Nuwe fonds wil noteer

Swart beheerde Delta spog met langtermynhuurders

Elma Kloppers

Johannesburg. – Suid-Afrika se genoteerde-eiendomsektor lok toenemend nuwe swart beheerde eiendomsfondse.

Dit is goeie nuus omdat dit dié sektor, wat 'n markwaarde van sowat R199,8 miljard het, blootstelling gee aan kantooreiendomme met lang regeringshuurkontrakte, sê Keillen Ndlovu, hoof van Stanlib se eiendomsfondse. “Dit was voorheen 'n uitdaging vir genoteerde eiendomsfondse met 'n klein persentasie of geen swart eienaarskap nie.”

Die nuutste swart beheerde eiendomsfonds wat voor einde vanjaar sy koppelende deur

'n private plasing wil noteer, is die Delta Property Fund. Hy gaan teen notering 'n portefeulje van 20 eiendomme van R2,1 miljard met 'n bruto verhuuringsruimte van 203 261 m² besit. Altesame 92% is kantore en 8% kleinhandeleiendom. Die okkupasiesyfer is 95,2% en daar is geen slegte skuld nie.

Die ander swart beheerde genoteerde eiendomsfondse is Rebasis, Dipula, Ascension en die Vunani Property Investment Fund.

Sandile Nomvete, uitvoerende hoof van Delta, skryf die sukses van dié maatskappy, wat in 2005 gevestig is, toe aan sy nis-mark. Hy fokus op eiendomme wat aan die regering en die



Sandile Nomvete

Suid-Afrikaanse Inkomstediens verhuur word.

“Die fonds se breëbemaatigingstatus plaas hom goed om voordeel te trek uit enkelhuur-

ders met lang huurooreenkomste en vaste huurstygings,” sê Nomvete.

Swart beheerde fondse kan verhuuringskontrakte van tot tien jaar met die departement van openbare werke sluit, terwyl ander groepe tevrede moet wees met kontrakte van hoogstens twee jaar.

Ndlovu sê omdat Delta lang kontrakte kan beding, kan hy die geboue omvattend opgradeer.

Nuwe noterings gee beleggers ook meer keuses, wat op die ou einde tot groter likiditeit sal lei.

Maurice Shapiro, portefeuljebestuurder van Alternative Real Estate, sê met 'n nuwe notering kan beleggers vroeg in-

klim, maar elke nuwe notering moet op eie meriete beoordeel word. Hy glo die onderliggende bates, voorspelbare kontantvloed, stewige bestuur en 'n gunstige inkomste-opbrengs is van die kernbeleggingskriteria.

Nomvete sê die doel van Delta se notering en kapitaalverkryging is om die lening-tot-waarde-verhouding te verlaag sodat die fonds verskeie finansieringsopsies sal hê vir toekomstige verkrygings.

Delta wil eiendomme by eiendomsmaatskappye koop wat akkreditasie wil kry ingevolge die nuwe bemagtigingshandves vir die eiendomsbedryf deur van hul eiendomme aan 'n bemagtigingsmaatskappy te verkoop.