

Belgie: Retail Estates koopt opnieuw 16 panden

05-05-2010 22:14

Vastgoedbevak Retail Estates heeft de voorbije weken 18 panden verworven, goed voor een investering van 24,9 miljoen euro. De panden vertegenwoordigen een verhuurbare oppervlakte van 20.000 vierkante meter en leveren een huurincasso op van 1,77 miljoen euro. Retail Estates is goed op weg om de kaap van een portefeuillewaarde van 0,5 miljard euro te ronden.

Het bruto aanvangsrendement van de totale investering bedraagt 7,11 procent. 'Alle transacties zijn op basis van een waardering die lager of gelijk is aan de waardering die door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak werden opgesteld', zegt ceo Jan De Nys. 'Bovendien zijn de rendementen fors gestegen. We kopen nu aan 7 procent, waar we een tijd geleden 6 procent betaalden.'

Het gaat om twee winkelpanden te Mechelen, die samen met 6 andere panden van Retail Estates een cluster vormen met een oppervlakte van 7.310 vierkante meter. Van een Nederlandse particuliere belegger werden 12 panden verworven. Ook hier vormen een aantal van de panden clusters met andere eigendommen van Retail Estates, onder meer te Genk en te Dinant. Begin mei verwierf Retail Estates ten slotte de controle over een winkelpark langs de Brugse Steenweg te Roeselare. De grootschalige winkelpanden zijn verhuurd aan Decathlon, New Vanden Borre en Seats & Sofa's. Ook hier bezat Retail Estates al vier panden.

De laatste transactie werd gefinancierd met een inbreng in natura. Ook één van de panden te Mechelen werd op die manier verworven. Dat resulteert in twee kapitaalverhogingen van respectievelijk 1,67 en 6,25 miljoen euro. De uitgifteprijs bedroeg telkens de gemiddelde slotkoers van het aandeel in de 30 dagen voorafgaand aan de transactie.

De Ternatse groep deed ook een aantal desinvesteringen. Er werden twaalf panden verkocht voor een totaalbedrag van 10,84 miljoen euro. De verkoopprijs lag licht (300.000 euro) onder de boekwaarde. Het gaat om panden op verspreide locaties. Het is genoegzaam bekend dat Retail Estates zijn investeringen wil concentreren op een twintigtal clusterlocaties.

Per einde maart bedroeg de portefeuillewaarde 449,60 miljoen euro, een lichte daling ten opzichte van eind december. De nieuwe investeringen zijn hier nog niet in opgenomen, de desinvesteringen wel. Momenteel bedraagt de pro-formawaarde ongeveer 473 miljoen euro', licht De Nys toe. Hij maakt zich sterk voor het einde van het jaar de kaap van een half miljard euro te zullen overschrijden.