

# Corio breidt aanwezigheid in Turkije uit met belang in winkels

Het Nederlandse vastgoedfonds Corio heeft de acquisitie aangekondigd van een 40-procentsbelang in het winkelcentrum Teras Park. Dit winkelcentrum in Denizli, in het zuidwesten van Turkije, wordt nu ontwikkeld. Corio betaalt een bedrag van ongeveer 55 miljoen euro voor dit 40-procentsbelang. Corio wil de komende drie jaar een half miljoen dollar investeren in Turkije.

Het winkelcentrum zal een bruto verhuurbaar oppervlak hebben van 55.000 m<sup>2</sup>. De verwachting is dat het winkelcentrum in de eerste helft van 2008 wordt geopend. Het netto aanvangsrendement van de transactie komt uit rond 8 procent, zodra het centrum volledig operationeel is. In lijn met haar strategie heeft Corio zich met een kantoor gevestigd in Istanboel en een chief executive officer voor Corio Turkije aangesteld. Corio kocht in 2005 een belang van 46,9 procent bij de beursintroduktie van Akmerkez GYO, eigenaar van 96,5 procent van het winkelcentrum Akmerkez in Istanboel, Turkije. Met deze investering was ongeveer 148 miljoen euro gemoeid.

André van den Berg, directeur Acquisities Centraal- en Oost-Europa van Corio, had de acquisitie al enigszins aangekondigd: 'Het is nu of nooit voor winkelbeleggers in Turkije. Over vijf jaar ben je te laat.' Van den Berg zei dat tijdens een tweedaagse conferentie in Istanboel, georganiseerd door de Turkse makelaar Ak Yatirim. Corio wil de komende twee tot drie jaar 500 miljoen dollar investeren in Turkije.

Onlangs berichtten Turkse media dat Corio ook onderhandelt met de Turkse bouwonderneming Garanti Koza over de ontwikkeling van een winkelcentrum en 5.000 koopwoningen in Esenyurt bij Istanboel. Bedoeling is dat

de Nederlandse vastgoedonderneming het winkelcentrum in belegging neemt en Garanti Koza de woningen aan particulieren verkoopt. Corio wil echter niet reageren 'omdat de onderhandelingen nog niet zijn afgerond'. Volgens cijfers van Ak Yatirim telt heel Turkije thans 106 winkelcentra in 21 verschillende steden, waarvan een derde deel in Istanboel staat. Op dit moment zijn 27 nieuwe winkelcentra in ontwikkeling die binnen twee jaar worden opgeleverd. Het totale vloeroppervlakte van de Turkse winkelcentra zal daardoor met 60 procent stijgen. De investeerders komen vooral uit Europa en het Midden Oosten. De Duitse vastgoedonderneming Mfi Management fuer Immobilien wil de komende jaren bijvoorbeeld maar liefst 1,5 miljard euro investeren in tien nieuwe winkelcentra in Turkije 'omdat het de grootste markt van Europa is met veel koopkrachtige jonge consumenten'.

## Samenwerking La Perla en Kempinski Residences

La Perla International Living is een samenwerking aangegaan met Kempinski Residences, onderdeel van de Kempinski luxury hotel group. De twee bedrijven gaan samenwerken in projectontwikkeling en hospitality expertise om te komen tot nieuwe vormen van 'five-star' woonervaringen voor private huiseigenaren. Het eerste project is het La Heredia de Monte Mayor van La Perla in het Zuid-Spaanse Andalusië. La Perla International Living is een van oorsprong Nederlandse ontwikkelaar van luxe woonprojecten die sinds zijn oprichting in 1995 is uitgegroeid tot een internationaal merk voor residentieel vastgoed. La Perla heeft al projecten in Spanje, Frankrijk, Oostenrijk, Zwitserland, Antigua, Panama en Vietnam. Kempinski Residences werd vorig jaar opgericht en is actief in de belangrijkste steden van Europa, het Midden Oosten, Afrika, Azië en Zuid-Amerika.

Zie ook pagina 62

## Kenmore koopt portefeuilles in Nederland en Scandinavië

Kenmore Property Group heeft namens MK Capital twee vastgoedportefeuilles in Nederland gekocht. Het gaat om zeventien gebouwen, die voor 85 miljoen euro zijn gekocht tegen een nettoaanvangsrendement van 7,16 procent.

Het gaat voornamelijk om objecten in Midden-Nederland, in en nabij de Randstad. Het leeuwendeel van de portefeuilles bestaat uit kantoren en één winkelcentrum van 12.039 m<sup>2</sup> (waarvan 8.559 m<sup>2</sup> winkelruimte en 3.480 m<sup>2</sup> kantoorruimte). Het vastgoed wordt verhuurd aan 78 voornamelijk lokale huurders, verhuurde oppervlakten liggen tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 12.000 m<sup>2</sup>. De leegstand bedraagt gemiddeld 20 procent.

Voorts heeft Kenmore namens MK Capital voor 84,4 miljoen vastgoed verworven in Noorwegen en Finland. In Noorwegen gaat het in totaal om 33.221 m<sup>2</sup> kantoorruimte in het zakendistrict van Oslo. De aankoopprijs

bedraagt 52,4 miljoen euro tegen een brutoaanvangsrendement (BAR) van 6,63 procent. In de Finse hoofdstad Helsinki kocht Kenmore objecten met een gezamenlijke oppervlakte van 43.401 m<sup>2</sup>. Deze vastgoedportefeuille bestaat voor 45 procent uit logistiek, 36 procent retail, 13 procent kantoren en 6 procent hotel. De portefeuille koste 32 miljoen euro met een BAR van 7,64 procent. Tot slot kocht Kenmore in een joint venture met Revcap en HBOS 13.000 m<sup>2</sup> grootschalige detailhandel nabij de luchthaven van Helsinki. Op de locatie is nog 6.000 m<sup>2</sup> uitbreiding mogelijk. Aankoopprijs is 18,5 miljoen euro, het BAR ligt op 5,97 procent.

## Bericht uit Duitsland

### Wonen en werken aan het water

In ons waterrijke land is wonen en werken aan het water heel gewoon. Nou ja gewoon? Wij zijn er natuurlijk wel een beetje trots op. Niet voor niets varen wij met onze Duitse gasten regelmatig over de Amsterdamse grachten en langs de IJ-oeveren. Ook onze oosterburen hebben de mogelijkheden van het water ontdekt. Je kunt rustig spreken van een heuse trend.

In Duisburg, Hamburg, Frankfurt en Köln worden oude havengebieden herontwikkeld en in het Roergebied worden kunstmatige meren aangelegd. Bekend is natuurlijk het 'Hafen City project' in Hamburg. Minder bekend zijn misschien de werkzaamheden van onder meer Norman Foster in de haven van Duisburg en ook in steden zoals Ludwigshafen en Mainz staan aantrekkelijke wijken aan het water op het programma. Maar het meest opmerkelijk nog vind ik de plannen in het Roergebied. Sinds enige jaren werken de steden Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg, Essen, Bochum, Bottrop, Mülheim an der Ruhr en Oberhausen samen om hun grondstukken aan het water te ontwikkelen. Met meer dan 500 kilometer aan rivieren en kanalen vormt de 'Ruhrpott' een oase van water en ook aan groen bestaat geen gebrek.

Het Roergebied roept bij velen van ons nog steeds het beeld op van een groot aangesloten, stinkend, grijs en vervuild industriegebied. Niets is minder waar; meer dan 60 procent van het gebied bestaat uit bos, recreatie, landbouw en water. Tussen Oberhausen en Gelsenkirchen gaat het om meer dan dertig projecten met een beleggingsvolume van 3 miljard euro. In Essen bijvoorbeeld wordt rondom een havenbekken een kleiner project gerealiseerd met terras- en grachtenwoningen met bootsteigers. De koopprijs per woning bedraagt onge-

veer 250.000 euro. Aan de andere kant van dit havenbekken wordt een 240 hectare groot recreatiegebied gerealiseerd. Vergelijkbare projecten treffen we ook aan in Gelsenkirchen en Duisburg.

Vooral in Duisburg heeft wonen en werken aan het water een hoge vlucht genomen. Naast het reeds genoemde binnenhavenproject van Foster werkt de stad nu ook aan 'Rhein-City Hochfeld', waarbij een oude industriewijk wordt omgevormd tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Het is een groot project met een investeringsvolume van bijna een miljard euro.

Maar het meest spectaculaire waterproject in de regio ontstaat naar mijn mening toch wel in Dortmund. Op het terrein van de voormalige kolennij Phoenix, een terrein van 200 hectare wordt naast ongeveer 900 woningen ook een internationaal innovatiecentrum voor economie en wetenschap gerealiseerd rondom een kunstmatig meer. Daarvoor wordt 2,7 miljoen kubieke meter grond uitgegraven. Met een wateroppervlakte van 24 hectare wordt de Phoenix-See groter dan de Binnenlster in Hamburg. Eind 2008 moet er water staan. Het gebied heeft niet alleen een uitstekende aansluiting op de bestaande infrastructuur, maar ook de luchthaven Dortmund is nabij. Kortom, uitstekende vestigingsvoorwaarden voor dit kenniscentrum, dat past binnen de overheidsplannen om van het Roergebied een internationaal centrum voor technologie te maken. Ook onze oosterburen hebben de mogelijkheden van het water ontdekt. De watertrend in Duitsland belooft veel interessante projecten.

Jan Berghs, directeur EIG European Investment Group AG

## KortNieuws

**MULTI** - Multi Development is begonnen met de herontwikkeling van Forum Como, een voormalig industrieterrein in Como, een middelgrote stad in Noord-Italië, dichtbij de grens met Zwitserland. Forum Como is een multifunctioneel project dat in totaal 42.000 m<sup>2</sup> beslaat. Daarvan is 15.000 m<sup>2</sup> bestemd voor woningen, 8.500 m<sup>2</sup> voor winkels, 3.000 m<sup>2</sup> voor een hotel, 4.700 m<sup>2</sup> voor dienstverlening, een fitnesscentrum en een museum. Het complex wordt omringd door 22.000 m<sup>2</sup> openbare parken en -ruimten. De projectontwikkelaar is Multi Development-C Italia, een dochter van Multi. Het ontwerp is van de hand van T+T Design. De opening zal naar verwachting plaatsvinden in 2010.

**FORTRESS (VS)** - De Amerikaanse durfinvesteerder Fortress Investment Group, die grote belangen in Europees vastgoed heeft, wil via een beursnotering in New York 634,4 miljoen dollar ophalen. Het hedge fonds is van plan 34,3 miljoen eigen aandelen te verkopen op basis van een uitgiftekoers van 16,50 à 18,50 dollar per aandeel. Fortress houdt een 71-procentsbelang in het Duitse woningfonds Gagfah en beheert onder meer ook het in Amsterdam genoteerde, maar op Duitsland gerichte vastgoedfonds Eurocastle evenals de Britse vastgoedonderneming Mapeley. Gagfah is naar marktkapitalisatie het grootste beursgenoteerde vastgoedfonds van dit moment in Duitsland. Na de beursgang zal het management van het in New York gevestigde Fortress Investment Group nog een controlerend belang houden van 78 procent in Fortress.

**ARLINGTON** - De Spaanse logistieke dienstverlener FCC Logistica huurt de komende twaalf jaar een distributiecentrum van 30.000 m<sup>2</sup> plus 3.100 m<sup>2</sup> kantoorruimte nabij vliegveld Madrid Barajas. Arlington is via zijn vastgoedfonds Celogix eigenaar van het complex. Met de overeenkomst breidt FCC Logistica zijn aanwezigheid op het complex uit, waar het al drie van de vier beschikbare eenheden binnen het magazijn bezette. Het gehele complex zal fungeren als het nieuwe hoofdkantoor in Spanje van FCC. DTZ, de vastgoedmanager van het distributiecentrum, trad op namens het Arlington Celogix Vastgoedfonds.

**ACCOR** - Hotelgroep Accor verkoopt dertig Britse hotels met in totaal 5.000 kamers aan investeerder Land Securities Group. De verkoop levert Accor 711 miljoen euro op. De hotels zijn vestigingen van Ibis en Novotel. Accor blijft verantwoordelijk voor de exploitatie van de hotels. Met de koper is een huurcontract van twaalf jaar overeengekomen, dat zes keer kan worden verlengd. Land Securities wil de komende jaren 53 miljoen euro in de hotels investeren. Accor wil met de verkoop de schuldenlast verminderen. Ook maakt de verkoop deel uit van Accor's strategie om hotels te exploiteren in plaats van ze in bezit te hebben. Accor is in de slag met Hilton om 24 hotels van Macdonald Hotels over te nemen.

**EDGARS** - Edgars Consolidated Stores, de grootste detailhandelaar van Zuid-Afrika, is akkoord met een overnamebod van 25 miljard rand (2,7 miljard euro) door de Amerikaanse investeringsmaatschappij Bain Capital. De acquisitie is de grootste overname door een durfkapitalist in Zuid-Afrika ooit. De directie van Edgars heeft al ingestemd. De transactie moet nog wel worden goedgekeurd. Bain wil het management van Edgars op zijn plaats laten na de overname. Edgars werd in 1929 opgericht en bezit tien winkelketens met meer dan 900 winkels, waaronder levensmiddelen- en kledingzaken. Het Zuid-Afrikaanse detailhandelsbedrijf is ook actief in Botswana, Namibië, Swaziland en Lesotho.