



NOVA CAPITAL

Investeert in dagelijkse boodschappen

Blog: Het ene winkelcentrum is het andere niet; deze nuancering mag wel wat vaker worden gemaakt!

Is de ingreep van Unibail daadwerkelijk een slecht voorteken voor andere vastgoedbedrijven, zoals Nelleke Trappenburg schrijft in het Financieele Dagblad van vrijdag 18 september jongstleden? Voor sommige andere vastgoedbedrijven zal dat vast zo zijn. Het is alleen jammer dat de auteur van het bewuste artikel geen onderscheid maakt tussen winkelcentra, met voornamelijk non-food formules zoals kleding, schoenen, sieraden, elektronica en telecom, en de typische “boodschappencentra” gericht op de dagelijkse behoeften. Winkelvastgoed komt hierdoor als beleggingscategorie onterecht in een verkeerd daglicht te staan.



Het beursfonds “URW” (Unibail-Rodamco-Westfield) is in Nederland eigenaar van het Stadscentrum Amstelveen, Citymall Almere, Stadshart Zoetermeer en The Mall of the Netherlands. Waar URW een ingrijpende herstructurering heeft aangekondigd, omdat er als gevolg van “corona” sprake is van een flinke daling van de huurinkomsten (over het tweede kwartaal van 2020 is maar 38% van de huurinkomsten binnengekomen, naar de stand van 31 juli), is de situatie voor beleggers in boodschappencentra totaal anders.

Supermarkten en verswinkels draaien recordomzetten en kunnen moeiteloos aan de huurverplichtingen voldoen. Boodschappencentra (dikwijls gesitueerd in de wijken in plaats van binnenstedelijk) zijn niet afhankelijk van de komst van toeristen of andere “funshoppers”, maar worden over het algemeen drukbezocht door de plaatselijke inwoners voor hun dagelijkse boodschappen. Voor de eigenaren van dit type vastgoed is er geen aanleiding tot herstructurering van hun business. De huurachterstanden zijn verwaarloosbaar en in veel gevallen van tijdelijke aard, omdat tijdens de “smart lockdown” afspraken zijn gemaakt deze op een later moment in te halen.

Het is niet voor niets dat veel institutionele partijen graag in deze boodschappencentra willen investeren. Waar in het artikel op vastgoedmarkt.nl, van donderdag 17 september 2020, deze nuancering wél wordt gemaakt, mist dit onderscheid in het hiervoor aangehaalde artikel in het Financieele Dagblad. In tegenstelling tot de winkelstraten en de stadskernen, presteren de wijkwinkelcentra gericht op de dagelijkse boodschappen juist wel goed.

Dat is ook precies de visie van Nova Capital. Onze boodschappencentra zijn toekomstbestendige vastgoedinvesteringen, met goede rendementen die weinig afhankelijk zijn van conjunctuurschommelingen. Tijdens de corona-pandemie heeft dit type vastgoed zich nog eens duidelijk bewezen. De mogelijke huurdering als gevolg van “corona” bedraagt voor heel boekjaar 2020 minder dan gemiddeld 2%, voor de vijf boodschappencentra van Nova Capital (met in totaal 66 winkelhuurders).

Hopelijk krijgen we meer genuanceerde berichtgeving over winkelvastgoed, waarbij de kracht van boodschappencentra vaker wordt belicht. Nova Capital investeert in ieder geval graag in dagelijkse boodschappen en nodigt geïnteresseerde beleggers uit om mee te doen.

Hengelo, maandag 21 september 2020