

Frans-Nederlandse vastgoedreus in de maak

Een nieuwe Europese vastgoedreus is in de maak. Het Franse vastgoedfonds Klépierre maakte eind juli bekend de half zo grote Nederlandse sectorgenoot Corio over te nemen.

Klépierre is bereid een premie te betalen van 15,6 procent op Corio's slotkoers van de laatste handelsdag van 35,84 euro. Dat is weinig ten opzichte van de overnamepremie die normaal gesproken wordt betaald voor bedrijven op de Nederlandse beurs: circa 30 procent.

Het bod is wel in lijn met dat van een eerdere vastgoedovername: in 2007 bedroeg de premie bij de overname van Rodamco door Unibail eveneens 15 procent.

Toen rekende de overnemende partij af in aandelen; ook bij de over-

name van Corio krijgen aandeelhouders een ruilbod voorgeschoteld. Corio-beleggers krijgen voor ieder aandeel 1,14 Klépierre-aandelen.

NIEUWE MASTODONT

De nieuwe combinatie blijft (een beetje) Nederlands, aangezien de notering net als bij Unibail Rodamco in Amsterdam blijft. De grootste aandeelhouder van Corio (APG, 30,6 procent van de aandelen) heeft aangekondigd mee te gaan.

Voor het samengaan definitief wordt, moet 66,7% van de aanwezige aandeelhouders in een buitengewone aandeelhoudersvergadering van Corio in het vierde kwartaal van dit jaar instemmen. Gezien de gemiddelde opkomst

van 68,3 procent van de aandelen bij aandeelhoudersvergaderingen in de laatste drie jaar lijkt dit een niet moeilijk te nemen horde.

Door de overname ontstaat een Europese vastgoedmastodont met een vastgoedportefeuille ter waarde van meer dan 21 miljard euro. De gezamenlijke (netto)huurinkomsten bedroegen in 2013 ongeveer 1,2 miljard euro (cijfers 2013).

DE PORTEFEUILLE VAN DE REUS IS MEER DAN 21 MILJARD EURO

Hiermee is het samengevoegde bedrijf iets kleiner dan Unibail-Rodamco die in 2013 netto huurinkomsten zag binnenstromen met een omvang van 1,35 miljard euro.

VOORDELEN OVERNAME

Dat het oog van Klépierre op Corio is gevallen lijkt geen toeval. De vastgoedportefeuille van het Franse concern heeft een behoorlijke overlap met die van Corio.

De nieuwe combinatie wordt een grote speler in de meeste Europese landen met bijvoorbeeld 38 winkelcentra in Italië (dan de nummer 1), 47 objecten in Frankrijk en België (nummer 2) en 23 centra in Spanje en Portugal (nummer 2).

De overlap maakt samengaan lucratief aan zowel de achterkant – bijvoorbeeld: gezamenlijke inkoop van beveiliging en schoonmaakdiensten, onderhoud en elektriciteit – als aan de voorkant: een groter machtsblok naar potentiële huurders.

Hier bovenop komt dat Klépierre met een A-rating van S&P een beter kredietoordeel heeft dan Corio (BBB+). Hierdoor kunnen de Fransen aanzienlijk goedkoper lenen. Klépierre noemt expliciet in het begeleidende schrijven dat de

