

Blackstone ziet in opnamestudio's nieuwe cashcow

Tijdens de lockdown laafden televisiekijkers in de Verenigde Staten en daarbuiten zich massaal aan het aanbod van streaming-diensten zoals Netflix, Amazon en Disney. Tegen deze achtergrond nam de grote Amerikaanse investeerder Blackstone eerder deze maand een belang van 49% in drie studiocomplexen in Hollywood. En de investeerder is van plan de komende jaren meer opnamestudio's te kopen, ook in steden als New York en Londen.



In dit gebouw huist Netflix (Los Angeles, Californië). FOTO: BAUER-GRIFFIN/GC IMAGES

Newmarks kantoor in Los Angeles. Het coronavirus legde alle opnames stil, maar de eigenaren van de studio's merkten daar niets van. 'Iedereen houdt hun ruimte aan, om zo snel mogelijk weer op te starten.'

De marktomstandigheden nopen producenten ertoe soms genoeg te nemen met opnamelocaties van lagere kwaliteit, zoals bijvoorbeeld een pand van de failliete winkelketen Forever 21, zegt bestuursvoorzitter Jeff Worthe van Worth Real Estate Group, dat samen met Blackstone investeert in kantoor- en productielocaties in 'mediahoofdstad' Burbank, net buiten Hollywood. 'Mensen zullen het moeten doen met plaatsen waar ze twee of drie jaar geleden nooit zouden hebben gefilmd', zegt Worthe.

Voor Hudson Pacific is dit een bevestiging van de strategie waarvoor het vastgoedbedrijf al meer dan een decennium geleden koos, toen Netflix nog dvd's per post verstuurde. In 2007 begon de investeerder met het opkopen van Hollywoodstudio's, waaronder historische locaties zoals de studio waar ooit de eerste film met geluid werd opgenomen. In de studio's van Hudson Pacific zijn tal van series opgenomen, van *The Golden Girls* tot *True Blood*. Tot de huurders behoren Netflix, CBS en Disney.

LA zal zijn leidende positie houden. Sterren willen niet jarenlang in de provincie wonen

Victor Coleman, de ceo van Hudson, raakte eind vorig jaar in gesprek met Blackstone-topman Jon Gray over een mogelijke samenwerking. Hij wilde met Blackstone in zee omdat de investeerder langetermijnplannen in de studiobusiness heeft. De samenwerking geeft Hudson kapitaal om nieuwe kantoor- en productielocaties te ontwikkelen. Blackstone heeft heel diepe zakken: het bedrijf heeft \$46 mrd van investeerders op de plank liggen om in vastgoed te steken.

Hudson Pacific verleent ook diensten zoals belichting. In normale tijden is dat goed voor een derde van de omzet. Nu veel filmopnames zijn stilgelegd, is deze bron van inkomsten in het tweede kwartaal opgedroogd. Het goede nieuws: bijna 100% van de huur is gewoon overgemaakt.

Een ander probleem voor verhuurders kan zijn dat streamingbedrijven stoppen met huren en hun eigen studio's gaan kopen, bijvoorbeeld op plaatsen met lagere kosten en aantrekkelijke belastingvoordelen. Zo kocht Netflix in 2018 een studio in Albuquerque in de staat New Mexico.

Analist Laura Martin, werkzaam bij Needham & Co en gespecialiseerd in de entertainmentindustrie, ziet dat zo'n vaart niet lopen. Los Angeles zal zijn leidende positie behouden, simpelweg omdat de sterren daar wonen. 'En die gaan niet tekenen voor een serie die jarenlang ergens in de provincie wordt opgenomen', zegt Martin. Ze wijst op de tv-serie *Lost*, die op Hawaï is opgenomen. 'Daar werd heel veel over geklaagd. Zelfs op Hawaï willen mensen geen tien jaar doorbrengen.'

De alom verwachte consolidatieslag onder streamingbedrijven kan de vraag naar studioruimte op de lange termijn ook schaden. Voor Blackstone maakt dat niet zoveel uit, zegt Amerikachef Nadeem Meghii. 'Wie de winnaar wordt, houdt ons niet bezig. Wij kijken naar de totale groei van de vraag.' Tot nu toe heeft Meghii de data aan zijn zijde. Volgens databedrijf Nielsen is de coronapiek in streamingland achter de rug, maar ligt de vraag nog steeds 50% hoger dan een jaar geleden.

Copyright © Bloomberg LP

TECH EN MEDIA

Blackstone heeft een nieuwe cashcow, met dank aan Netflix, Amazon en Disney

Nu hotels, winkels en kantoorpanden door de coronapandemie hun aantrekkingskracht hebben verloren, steekt de grote Amerikaanse investeerder zijn geld in opnamestudio's in Hollywood en daarbuiten.

Noah Buhayar en John Gittelsohn
Los Angeles

Van *Tiger King* tot *Hamilton*: tijdens de lockdown laafden televisiekijkers in de Verenigde Staten en daarbuiten zich massaal aan het aanbod van streamingdiensten zoals Netflix. Op het hoogtepunt, eind maart en begin april, keken alle Amerikanen samen meer dan 160 miljard minuten naar streamingdiensten: acht uur per persoon. Dat is het dubbele van een jaar eerder, toen bioscoopbezoek nog geen virusrisico met zich meebracht.

Tegen deze achtergrond nam de grote Amerikaanse investeerder Blackstone eerder deze maand een belang van 49% in drie studiocomplexen in Hollywood. Met de deal, die de studio's waardeert op \$1,65 mrd, zet Blackstone in op de verdere opkomst van streamingdiensten zoals Netflix, Amazon en Disney.

Blackstone, dat samen optrekt met het gespecialiseerde vastgoedbedrijf Hudson

Pacific, is van plan de komende jaren meer opnamestudio's te kopen. Ook buiten Los Angeles. 'Dit is een heel sterke trend', zegt Nadeem Meghii, hoofd Amerikaans vastgoed bij Blackstone. 'Als je naar de data kijkt, zie je dat de uitgaven aan content de laatste drie jaar bijna zijn verdubbeld.'

Vastgoedinvesteerders breken zich het hoofd over de vraag waar ze hun geld in moeten steken. Hotels en winkels zijn niet aantrekkelijk: reizen en winkelen doen we voorlopig minder. De toekomst van kantoorpanden is ook onzeker, nu thuiswerken misschien wel de norm blijft. En met de oplopende werkloosheid lijken ook woningen geen heel stabiele belegging.

Een beetje studio-complex heeft de omvang van een vliegtuighangar; vind zoiets maar eens

Opnamestudio's gelden van oudsher als een weinig opwindende belegging. Productiemaatschappijen sloten meestal korte huurovereenkomsten af: veel series legden immers na één seizoen al het loodje.

De opkomst van Netflix en andere streamingdiensten heeft dat plaatje veranderd. Nieuwe bedrijven zijn bereid zich voor langere periodes vast te leggen voor ruimtes die voor meerdere series te gebruiken zijn. De concurrentiestrijd tussen de verschillende aanbieders leidt ertoe dat consumenten een groot aanbod verwachten; en al die series moeten ergens worden opgenomen. Intussen is en blijft het aantal geschikte locaties beperkt. Een beetje studiocomplex heeft de omvang van een vliegtuighangar. Vind zoiets maar eens in een stad als Los Angeles.

Vóór de pandemie stonden opnamestudios maar ongeveer 1% van de tijd leeg, stelt makelaar Newmark Knight Frank. 'Studio's konden kiezen aan wie ze wilden verhuren', zegt Jennifer Frisk van