

niet veel verschil. Ten opzichte van een jaar geleden was er een gezonde huurgroei, met gemiddeld 4,9 procent: 4,9 procent in Frankrijk, 3,9 procent in Italië en 6,7 procent in Zweden. De huuropbrengsten zullen in 2009 hoger zijn dan in 2008, maar niet zo veel hoger. De belangrijkste verandering is de indexatie, die was de laatste jaren in Frankrijk bijvoorbeeld sterk. Die zal lager zijn of misschien wel afwezig in 2010.”

Hoeveel was dat?

“De indexatie was gebaseerd op de bouwkostenindex, de huren zijn vanaf 1 januari in Frankrijk met 8,9 procent gestegen. Onder de nieuwe index, een mix van inflatie, omzetten en bouwkosten, is dat 3,9 procent. In 2010 zal de indexatie nog lager zijn, 1 à 1,5 procent, omdat de inflatie laag is. Voor 2009 geen probleem, want dat is al afgesproken. De huurinkomsten zullen in 2009 behoorlijk sterk zijn, in Frankrijk met name. In 2010 zal de groei lager zijn, ongeveer 3,9 procent in Frankrijk en 2 procent in Zweden. Niet heel spannend, maar ook niet slecht.”

U weet al wat uw inkomsten zullen zijn in 2009?

“Natuurlijk. En we budgetteren heel voorzichtig. Driekwart van de huren is ook al betaald, de rekening voor het laatste kwartaal is op 1 april verstuurd. Ons verslagjaar gaat van juli 2008 tot juli 2009. We weten ook al de inkomsten in de eerste helft van het boekjaar 2009/2010, tot december is de indexatie al vastgesteld. We schatten daarna de indexatie in 2010. Maar de economie krimpt, dus de groei van de huurinkomsten zwakt wat af. In Zweden krimpt de economie het sterkst, maar daar zal ook het herstel het eerst komen. In Frankrijk hebben de meeste huurcontracten een looptijd van tien jaar, dus daar is voor ons de meeste stabiliteit. En nog steeds zijn klanten bereid sleutelgeld te betalen om in de betere winkelcentra te mogen.”

Handhaaft u het dividend?

“Ja, we kunnen heel comfortabel zeggen: het zal niet minder zijn dan vorig jaar. Het is bij ons standaard: we voorspellen nooit. Maar in het verleden is het dividend nooit omlaaggegaan. Het is altijd omhoogge-



ECP

gaan, op één jaar na, toen het dividend gelijk bleef, geloof ik. Maar om eerlijk te zijn, de meeste Nederlandse onroerendgoedfondsen hebben zo'n staat van dienst als het om dividendbeleid gaat.”

Winkels zijn niet immuun voor de crisis, heeft u veel voedingsbedrijven als klant?

“Natuurlijk zijn winkelcentra niet immuun. De mix van winkeliers in onze winkelgalerijen is ongeveer 45 procent mode, schoenen en sport, 5 procent drogisterij en parfumerie, 17 procent elektronische apparatuur en 3 procent juwelen. De beste sectoren de laatste jaren waren drogisterij en parfumerie en juwelen. Ook in crisistijd hebben juwelen en farmacie het heel goed gedaan. Veruit de slechtst presterende sectoren zijn grote elektrische apparatuur en meubilair. Gelukkig zijn de partijen die meubels en elektrische apparatuur in onze winkelcentra verkopen grote sterke efficiënte bedrijven, Mediamarkt en zo.”

Heeft u voedingsbedrijven in de portfolio?

“We hebben hypermarkten en grote supermarkten als klant, en restaurants die het nu overigens waarschijnlijk niet zo goed

doen. Hypermarkten en supermarkten deden het de laatste jaren heel goed, in alle drie de landen. We hebben niet veel restaurants als klant, zo'n 3 procent van de winkels in Zweden, een procent of 10 in Frankrijk en Italië. Natuurlijk wil je dat mensen zo lang mogelijk in je winkelcentra blijven, de aanwezigheid van restaurants en kroegen helpt daarbij.”

Welke sectoren kunnen verdwijnen?

“Ik denk dat geen enkele sector zal verdwijnen. Maar in de sector mode zie je de meeste veranderingen plaatsvinden. Mode is mode, dus je ziet zaken komen en zaken gaan. Reisbureaus gaan ook, maar daar hebben we er maar één van in onze winkelcentra. En het voordeel van mode is: er komt altijd weer een nieuwe modeketen voor terug. De grote modeketens zijn nog steeds aan het expanderen, maar zijn wel wat voorzichtiger.”

Hoe staat het met uw schulden?

“De verhouding tussen leningen en waarde van het vastgoed ligt nu rond 40 procent, dat is aan de lage kant van de markt. Onze schuld is

nu vastgelegd op een gemiddelde looptijd van acht jaar. We hoeven voorlopig niet te herfinancieren. De eerste grote herfinanciering, van 125 miljoen, komt in 2014, gemiddeld moet in 2017 geherfinancierd worden. Onze rentelasten zijn relatief laag, gemiddeld 4,7 procent. Natuurlijk kijken we nu naar een toekomst die er veel moeilijker uitziet, maar we zijn in goede gezondheid om daar goed uit te komen.”

Wat is de waarde van het bedrijf?

“De marktwaarde op de beurs is nog geen 1 miljard euro. De koers stond ooit op 44 euro, dat is te hoog, nu is de beurskoers onredelijk laag. De waarde van het vastgoed is 2,2 miljard, dat staat dus voor veel meer in de boeken dan de marktwaarde op de beurs. Een beurskoers hoog in de 20 of laag in de 30 is dan redelijker. Maar net als de andere beursgenoteerde bedrijven wordt onze beurskoers geraakt door de economische en financiële omstandigheden. Alle vastgoedbedrijven zijn geraakt, ook de koers van Wereldhave en Unibail-Rodamco. Maar vastgoedbedrijven in Engeland zijn nog veel harder geraakt. De meeste Nederlandse vastgoedfondsen zijn gewoon goed en solide.” ■