

er de komende jaren behoorlijk wat herfinancieringen spelen. En banken willen hun exposure in vastgoed terugdringen. Die pijn bij banken zal echt nog wel wat jaren duren. Dat gat moet opgevuld worden. En dat kan ten dele opgevuld worden door partijen als Wereldhave.”

#### **Had de convertible niet een jaartje kunnen wachten?**

“Nee, ik denk het niet. In de eerste plaats weten we niet hoe de markten er over een jaar voor staan. Onze verwachting is dat er volgend jaar mogelijkheden voor investeringen op de vastgoedmarkt komen. En daar zijn we klaar voor. We hebben op aantrekkelijke condities het geld van de convertible kunnen binnenhalen.”

#### **Maar hoe gaat u dat geld zinvol gebruiken?**

“Ook als convertiblehouders zouden converteren naar aandelen en we het geld van de convertible tegen minimaal een netto aanvangsrendement van 6,5 procent investeren, heeft het voor aandeelhouders nog steeds zin. Natuurlijk proberen we het geld aantrekkelijker te investeren. En timing is natuurlijk altijd lastig.”

#### **Ja, u had beter nog even kunnen wachten.**

“Dat was wat gunstiger geweest, maar we leven in onzekere tijden. Je moet snel kunnen schakelen; als je iets aangeboden krijgt, of als zich een kans voordoet en je moet dan nog je financiering regelen, is het vaak lastig. Nu hebben we financiering geregeld buiten de banken om. Als je het vandaag de dag van de bank moet hebben ben je slecht af. Volgend jaar loopt ook een ‘syndicated loan’ van 200 miljoen af, ook daarom is het beter het geld alvast te hebben. Wel gaan we ervan uit dat we die lening kunnen laten doorrollen.”

#### **Maar niet tegen dezelfde condities.**

“Dat gaan we proberen, al zal dat een hele uitdaging worden. Maar we hebben dit jaar ook enorm geprofiteerd, we hebben een groot deel van het jaar een variabele rente gehad van 2,2 procent. Door de convertible is de rente tijdelijk omhooggegaan, naar 3,3 procent. Zodra we investeren gaat de gemiddelde rente weer omlaag omdat we dan op de oude kredietlijnen met die gunstige financieringscondities geld kunnen gaan trekken.”

#### **Waarom wilt u meer in winkelcentra investeren?**

“Als winkelomzetten stijgen, kunnen retai-



MARK VAN DEN BRINK