

SPREIDING VASTGOED VERLAAGT RISICO'S NIET

TEKST: MARTIN VOORN

Eurocommercial Properties presteert nog altijd goed, crisis of geen crisis. De leegstand blijft vooralsnog verrassend laag. Een interview met de Britse bestuursvoorzitter Jeremy Lewis.

Analisten zijn lovend over uw prestaties, hoe doet u dat?

“Wat ons bedrijf succesvol maakte, was het kopen van goed vastgoed in goede landen op het juiste moment. Onze prestaties zijn geen enorm succes, maar meer een stabiele vooruitgang. Natuurlijk hebben we nu ook last van de recessie, maar we hebben nauwelijks leegstand en geen hoge schuld. Dat dat gelukt is, komt doordat we een professionele en collegiale managementstijl heb-

ben. We hebben in het bestuur en met de landendirecteuren een open discussie over besluiten. Belangrijk is ook dat we allemaal ervaren zijn, we zijn al zeventien jaar bij elkaar. Als je een geheim zoekt van het succes is het de openheid en stabiliteit van onze managementstructuur, de kracht van de mensen, van het team.”

Hoe ziet uw strategie eruit?

“Stabiliteit leveren en ons bij de lange termijn houden. We hebben geen fantastische jaren en geen slechte jaren, we proberen de volatiliteit eruit te halen. We zijn vrij conservatieve professionals, langetermijninvesteerders. We hebben onze strategie in de loop der jaren verfijnd van een gediversifieerde portfolio, met een beetje vastgoed in een heleboel landen, een beetje in kantoren, een beetje in bedrijfsgebouwen en wat in winkels, naar bijna 100 procent winkelcentra in drie landen. We realiseerden ons dat spreiding niet noodzakelijkerwijs de risico's vermindert en de winstgevendheid vergroot.”

Wat vergroot die winstgevendheid dan wel?

“In theorie werkt diversificatie, in de praktijk werkt het alleen een tijdje als je Napoleon bent, maar ook Napoleon faalde uiteindelijk. Je moet je eigen beperkingen kennen. Voor veiligheid en stabiliteit en rendement zijn we voor bijna 100 procent in winkels gegaan. Winstgevendheid is vooral: de lokale condities, de lokale situatie begrijpen. Natuurlijk moet je de markten begrijpen, maar je moet vooral in de winkelsector de smaak van de klanten begrijpen. Je moet niet denken dat je ergens in de wereld kunt zitten en overal in vastgoed kunt investeren, dat is een kapitale fout.”

Dus deze strategie verklaart voor een deel uw succes?

“Inderdaad. Een winkelcentrum heeft een verzorgingsgebied dat goed kan worden bepaald. Mensen komen ernaartoe vanuit een bepaald gebied. Naar een groot winkelcentrum komen mensen van twintig, dertig kilometer ver, naar een klein winkelcentrum van twee kilometer ver. Je kunt het gebied definiëren, het aantal mensen, wat voor mensen, hoeveel ze kunnen besteden, enzovoorts. Dan kun je calculeren hoeveel geld er beschikbaar is om in het winkelcentrum te besteden. En als je de verhouding weet tussen de te verwachten verkopen in het centrum en de huur, dan kun je ook calculeren of de huren houdbaar zijn in de toekomst. Dat kun je nooit met een kantoor of een bedrijfsgebouw, daar kun je niet bepalen wat je gebied precies is. Natuurlijk kun je vergissingen maken in de winkelsector, maar je maakt in elk geval een kans om rationeel te kunnen bepalen of iets een succes kan worden.”

In kantoren zitten is een grotere vergissing?

“Nee. In kantoren zitten is minder voorspelbaar. Kantoren zijn veel volatieler, huren gaan omhoog en omlaag. Een ontwikkelaar van een kantoor weet niet waar zijn klanten vandaan komen, terwijl dat bij een winkelcentrum wel zo is. Je bent beter in staat een oordeel te vellen. De volatiliteit betekent dat je bij beleggen in kantoren een kortere termijnvisie moet hebben. Met de bouw van kantoren kun je op korte termijn meer geld maken, maar je kunt ook meer geld verliezen. We kijken naar markten waarvan we denken dat we een kans hebben die markten te begrijpen.”

ID JEREMY LEWIS

Geboren:

14 april 1945

Functie:

directievoorzitter
Eurocommercial
Properties

Basissalaris:

450.000 euro

Koersrendement:

+87,4% sinds
beursnotering 4-11-91

Opleiding:

MRICS (behaald in 1966)

Externe functies: -

Werkervaring:

1975 – 1991 Schroder Investment Management
1991 – heden Eurocommercial Properties

Burgerlijke staat:

gehuwd, drie kinderen

Hobby's:

zeilen, klarinet, schilderen