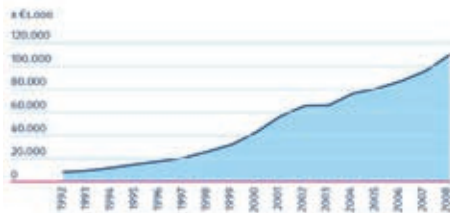
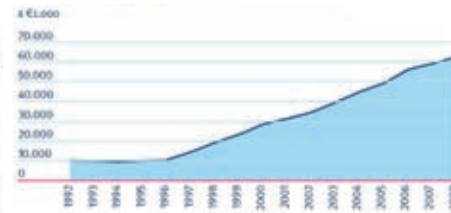


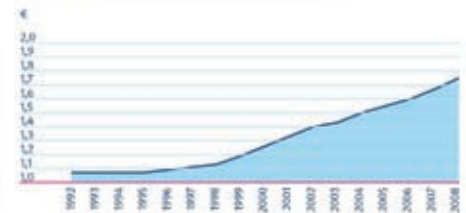
Netto huuropbrengsten



Direct beleggingsresultaat



Dividend



Uw strategie is ook om niet in grote steden te zitten...

“We hebben wel drie winkelcentra in Parijs, maar in het algemeen klopt dat wel. De meeste winkelcentra zijn in provinciesteden, met een inwonertal tussen 50.000 en 300.000. De reden om dat te doen is dat de buitenlandse investeerders meestal voor de hoofdsteden gaan. De prijzen daar zijn dus hoog, soms te hoog. De risico's en volatilititeit zijn in provinciesteden vaak lager dan in hoofdsteden, ze zijn minder afhankelijk van internationale bewegingen en investeringen. Het gaat er natuurlijk wel om de juiste steden te kiezen, die bijvoorbeeld niet afhankelijk zijn van een bepaalde industrie. Van de 60 miljoen Fransen leven er maar 10 miljoen in Parijs. De meeste mensen wonen toch in provinciesteden. En in provinciesteden neem je minder voor lief. Je realiseert je dat je niets van de stad weet, dus je doet meer onderzoek.”

Blijft de leegstand in uw winkelcentra beneden de 1 procent?

“Waarschijnlijk komt daar de komende jaren wat druk op, op dit moment is dat echter nog niet te zien. Logischerwijs zal de leegstand in 2010 wat hoger zijn, maar we hebben geen signalen dat de stijging betekenisvol zal zijn. Een winkelketen kijkt welke winkels winstgevend zijn en welke niet.

Het zal duidelijk zijn dat niet-winstgevend winkels gesloten worden. Wij weten wat de omzet is en de huur van elke winkel. Dus we weten welke winkels winstgevend zijn.”

U weet van alle winkels hoe winstgevend ze zijn?

“Ja, alleen niet van banken of reisbureaus. Alleen in de drie landen waar we zitten hebben de meeste winkels een basishuur met jaarlijkse prijsindexatie en daarnaast omzethuur als de winkelomzet hoger is dan de geïndexeerde basishuur. We kunnen elke maand zien hoeveel mensen in de winkels spenderen, hoe succesvol de winkels zijn. Daarom zitten we niet in Engeland en niet in Nederland, daar stellen de winkels hun omzet niet aan ons beschikbaar. Zonder informatie kun je winkelcentra niet managen. Dan mis je een belangrijke component van de managementinformatie die je voor winkelcentra nodig hebt. Wij krijgen al die cijfers per winkel, elke maand. Dan zien we ook hoe sectoren het doen. Dat is vitale informatie. Ik denk dat Corio, Unibail, Klépierre hetzelfde doen.”

Waarom geven winkels in die landen alle cijfers en in andere landen niet?

“Tja, waarom niet? Dat is misschien cultureel bepaald, vooral in Nederland. In Zweden publiceert een blad elke drie maan-

den de omzet van elk centrum dat er is. Daar zijn ze heel open in. In Nederland wil niemand zijn cijfers bekendmaken, alleen aan de belastingdienst. Dat is cultureel bepaald. In Spanje, Zwitserland, Denemarken geven ze wel wat informatie.”

Van de drie landen waar u bent is Zweden het meest riskant...

“In Zweden bestaat valutarisico, al hedgen we dat voor 60 procent. De economie is beweeglijk, meer op grondstoffen gebaseerd dan Frankrijk of Italië. De sociale zekerheid is sterk, de belastingen hoog, dus het beschikbare inkomen is het laagst van de drie landen waar we zijn, terwijl het bruto nationaal product waarschijnlijk het hoogst is. In Zweden is het inkomensverschil tussen werkloze en werkende mensen niet zo groot. In Noord-Italië is het werkloosheidspercentage het laagst, met 4 procent, in zowel Zweden als Frankrijk verwachten we naar 10 procent te gaan. Elk land heeft z'n plussen en minnen.”

Welk land heeft het meeste last van de recessie?

“In de eerste drie maanden van 2009 waren de omzetten in Noord-Italië in de kleinere winkels licht positief ten opzichte van 2008. In maart waren de omzetten van de winkels in maart in Frankrijk -0,5 procent, er is dus

