

Volkskrant 11/6/99

Splitsen Rodamco 'positief', beheer 'vreselijk ingewikkeld'

Van onze verslaggever

AMSTERDAM

De splitsing van Rodamco in vier regionale vastgoedfondsen, die in juli zijn beslag moet krijgen, zal 'positief uitpakken', denkt een analist. Wel blijven er twijfels over de nieuwe beheersstructuur. 'Het is een vreselijk ingewikkeld verhaal.'

De splitsing moet het vastgoedbeleggingsfonds van de Rotterdamse Robeco Groep aantrekkelijker maken voor beleggers. De prestaties van Rodamco bleven de laatste jaren achter bij die van de concurrentie.

'Er was in feite geen fonds ter wereld met zulke grote beleggingen in zoveel verschillende regio's', zegt analist J. de Boer van ABN Amro. 'Als je die allemaal vanuit Rotterdam moet besturen, loop je steeds een eind achter bij de kenners van die lokale markten.'

Dat is precies wat Rodamco is overkomen, meent De Boer. 'Ze zijn op de verkeerde momenten ingestapt in de VS en Azië, en op het verkeerde moment gaan groeien in Europa.' Hij vindt het dan ook een goed idee dat Rodamco wordt gesplitst in vier overzichtelijk regionale fondsen, die vanuit die regio's zelf worden bestuurd. 'Wij verwachten dat die splitsing positief zal uitpakken voor Rodamco.'

Het grootste van de vier is Rodamco North America, dat 6,6 miljard gulden aan vastgoed bezit. Zeventien winkelcentra en een kantoor aan Fifth Avenue in New York vormen de kern van de portefeuille.

Rodamco Continental Europe bezit 4,2 miljard gulden aan vastgoed, waarvan 66 procent in

Frankrijk en Spanje. Rodamco UK heeft 3,7 miljard in beheer, waarvan 58 procent winkels. Rodamco Asia tenslotte bezit voor 785 miljoen gulden aan onroerend goed.

Minder helder vindt De Boer de nieuwe beheersstructuur van deze vastgoedfamilie (zie schema). Het beheer van de panden gebeurt door RoProperty Management, een aparte BV die in handen is van de vier fondsen. Het grootste fonds, North America, heeft niet het grootste belang in RoPro. 'Dat komt doordat de winstbijdrage per fonds als maatstaf is genomen', verklaart een Rodamco-woordvoerder.

RoPro leent directeuren uit aan de fondsen, die ook ieder hun eigen commissarissen hebben. Tussen deze bestuurders is nogal wat overlap. Zo zijn de fondsencommissarissen P. Roef en F. Andriessen ook commissaris bij Robeco

Groep. Bovendien dreigen er belangenconflicten voor RoPro, vindt De Boer. 'RoPro beheert ook vastgoed voor derden. Als het straks mooie panden aangeboden krijgt, gaan die dan naar de externe klanten of naar de Rodamcofondsen?'

Volgens de woordvoerder van Rodamco bestaat dat bezwaar niet. 'De fondsen en RoPro zijn volledig onafhankelijk en voeren straks gezonde concurrentie met elkaar.'

Rodamco presenteerde donderdag de cijfers over het eerste kwartaal van het boekjaar 1999-2000. Het fonds verdiende 167,5 miljoen gulden, 2,3 procent meer dan in dezelfde periode van het vorige boekjaar.

Hogere huuropbrengsten werden goeddeels teniet gedaan door hogere rentelasten, omdat Rodamco veel meer geld is gaan lenen.

Het nieuwe beheer van Rodamco

