

ACHTERGROND INTERVIEW

BEHEER / OVERNAME / CBRE GI



Pieter Hendrikse: 'Tegenover de 'wall of debt' en de 'wall of money' zetten wij de 'wall of equity'.' FOTO: FOTOPERSBUREAU DIJKSTRA

Pieter Hendrikse

'Verantwoord en duurzaam beleggen is leidraad in onze strategie'

In 2011 werd bekendgemaakt dat CB Richard Ellis Investors delen van ING Real Estate Investment Management zou overnemen. Pieter Hendrikse, op dat moment CEO van ING REIM Europe, werd door de media, in een verwijzing naar de portefeuille van ING REIM Europe, onmiddellijk omgedoopt tot 'de man van 40 miljard'. In dollars! Inmiddels is de overname naar CBRE Global Investors voltooid. Hendrikse is sinds 1 november CEO van CBRE Global Investors Emea en lid van de raad van bestuur van CBRE GI, gevestigd in de VS. Mede door de inspirerende manier waarop deze belangrijke transactie is verlopen, is Hendrikse door Vastgoedmarkt genomineerd als Vastgoedman van het Jaar.

door Ruud de Wit

De laatste keer dat ik Pieter Hendrikse voor Vastgoedmarkt interviewde, was ruim twee jaar geleden, in november 2009. De raad van bestuur van de moedermaatschappij ING had niet lang ervoor besloten de groep te splitsen in een bankbedrijf en een verzekeraar, met alle consequenties van dien voor het voortbestaan van de eerst zo belangrijke dochter, ING Real Estate. Twee van de drie onderdelen van ING Real Estate, Development en Finance kwamen onder de bank te vallen, terwijl ING REIM werd ondergebracht in een nieuw te vormen Global Investment Managementorganisatie, als onderdeel van de verzekeringstak. Op dat moment was er nog geen sprake van een eventuele verkoop van de hele vastgoedmanagementportefeuille, althans niet bij de buitenwereld. Wel was vlak voor het betreffende interview door ING naar buiten gebracht dat de verzekeringstak in zijn geheel ook zou worden afgestoten. En het was ook onmiddellijk duidelijk dat dit consequenties zou hebben voor de toekomst van ING REIM.

De portefeuille van ING REIM bestond eind juni van dat jaar overigens uit vastgoedfondsen ter waarde van 65 miljard euro, waarvan een kleine 28 miljard euro in Azië en de Verenigde Staten en ruim 26 miljard euro in Europa was belegd. In het geval van Europa bestond de portefeuille uit 36 vastgoedfondsen, waarvan er 23 waren gericht op continentaal Europa en negen exclusief op het Verenigd Koninkrijk.

Eind 2009 durfde de internationale financiële wereld – en dus ook de vastgoedsector – voor het eerst weer voorzichtig naar de toekomst te kijken. De financiële crisis van ruim een jaar daarvoor, ingeluid door de val van de vermaarde Amerikaanse zakenbank Lehman Brothers, had diepe wonden geslagen en de globale banksector aan het wankelen gebracht. Een aantal banken ging failliet en sommige banken, waaronder ING, moesten aankloppen voor staatssteun. Maar eind 2009 leek het ergste achter de rug en Hendrikse zelf zei in Vastgoedmarkt: 'Ik zie weer optimisme in de vastgoed-

sector.' Wat hij toen nog niet wist, was dat Europa snel daarna zou worden getroffen door een tweede financiële crisis, een crisis die zelf de toekomst van de euro op het spel zette.

Overnameproces

Terugkijkend op de laatste twee jaar, en dan vooral 2011, het jaar waarin de overname van ING REIM Europe en ING REIM Asia, alsook Clarion Real Estate Securities door CBRE Global Investors hun beslag kregen, zegt Hendrikse: 'Het proces is zeer intensief geweest. In februari 2011 is de deal weliswaar gesloten, maar de closing heeft toch een kleine negen maanden op zich laten wachten. Dat had niet te maken met problemen, maar met het formele traject dat moest worden bewandeld. ING REIM is niet de eigenaar van de fondsen, maar de manager ervan. Wat door CBRE Global Investors is gekocht, is het beheer van die fondsen. Het management is de feitelijke asset. We moesten dus met alle beleggers in de verschillende fondsen, maar ook met