

# Meegroeien met Midden-Europa

door

**Pieter van Erven Dorens**

**AMSTERDAM • Midden-Europa** groeit rapper dan het Europese gemiddelde en de regio heeft nog veel in te halen na decennia communisme. Daarvan wil het Arcona Property Fund profiteren.

Het in Amsterdam genoemde fonds heeft €99 miljoen aan Midden-Europees vastgoed in portefeuilles, hoofdzakelijk winkels en kantoren.

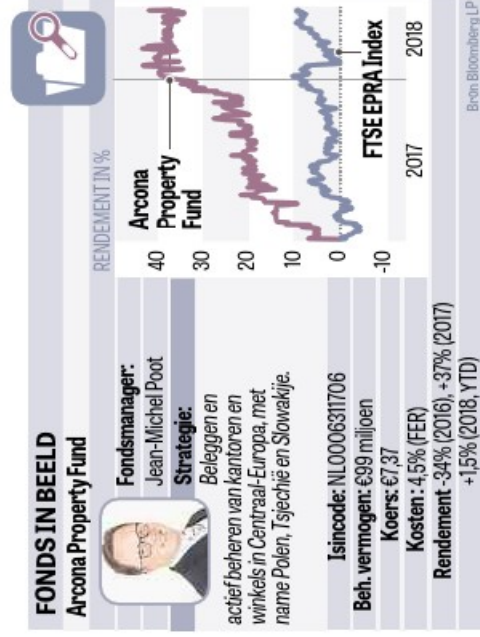
Het streven is om de portefeuille uit te breiden naar €500 miljoen over vijf jaar. „Midden-Europa is een gebied waar nog fundamentele groei in zit. Het gemiddeld beschikbare kantooroppervlak per inwoner is er

bijvoorbeeld veel lager dan in Nederland”, zegt fondsmanager Jean-Michel Poot.

Het fonds belegt nu met name in Polen, Tsjechië en Slowakije. Poot: „Wij richten ons vooral op regionaal vastgoed en B-klasse vastgoed, want in de A-klasse is nog maar weinig beschikbaar.”

Er wordt geïnvesteerd in kleinere winkelcentra in de grotere regionale steden. „Per project moet je denken aan tussen de €5 en €15 miljoen aan waarde. Daarnaast

beleggen we in kantoren in de regionale markt, waar je nog meerwaarde kan creëren. Dat levert interessante aanvangsrendementen op, tussen de 8,5 en 11%”, zegt Poot. „Een voordeel is ook dat er in de regio maar



door Arcona Capital in 2012 is het fonds stevig gestructureerd. Zo werd het schuldquotum omlaag gebracht van 60% naar 52%. „Eind 2016 deden we de eerste grote investering in Polen. Toen kochten we elf winkelcentra in regionale markten”, vertelt Poot. Ter financiering werden aandelen uitgegeven.

Poot verwacht niet dat het Arcona Property Fund door het sprokkelen van nieuwe objecten naar een vermogen van €500 miljoen kan groeien. „Dan moet je ook portefeuilles overnemen.” Om de verhandelbaarheid van de aandelen te vergroten en de prijsvorming te verbeteren streeft het fonds naar een tweede beursnotering in Praag.

weinig internationale concurrenten zijn”. Arcona beheert de objecten vanuit lokale kantoren in de regio. Het Arcona Property Fund was voorheen onderdeel van Middle Europe Investments, opgericht in 1991, met hoofdzetel in Deventer. Na de overname