



## Arcona Property Fund NV

***Closed End vastgoedfonds genoteerd aan Euronext te Amsterdam met vastgoed in Tsjechië + Slowakije + Polen, balanstotaal € 85,4 miljoen, eigen vermogen € 38,4 miljoen en ca. 3,2 mln uitstaande aandelen. Intrinsieke waarde € 11,74 (volgens website Arcona), beurskoers €5,10-€5,25 (15-11-2016).***

**OPINIE:** Leuke beleggingsmogelijkheid met een disagio van ruim 55% (t.o.v. opgave intrinsieke waarde). Dit is, gezien de gang van zaken, naar onze mening een te grote afslag op de intrinsieke waarde. Het dividend over 2015 was € 0,35 hetgeen bij de huidige beurskoers neerkomt op ca.7% (o.b.v. laatprijs 15-11-2016). Bezettingsgraad is stijgend, evenals de huurinkomsten. De investering in vastgoed in Polen lijkt evenwel niet erg positief beoordeeld te worden door aandeelhouders, gezien de flinke koersdaling van het aandeel halverwege dit jaar. Toch draagt de Poolse belegging positief bij aan de winst per aandeel, waardoor het dividend waarschijnlijk hoger komt te liggen dan de geschetste €0,35 per jaar. Beleggers die dit aandeel al wat langer in portefeuille hebben, weten dat dit vastgoedfonds uit de koker van Middle Europe Investments (M.E.I.) afkomstig is. Enkele MEI fondsen sluiten de deuren en keren het huidige kapitaal gefaseerd uit aan haar aandeelhouders. Dit is mogelijk mede een oorzaak van de koersdruk in het Arcona Property Fund, aangezien aandeelhouders dan wellicht besluiten om ook de overige fondsen van voorheen MEI maar van de hand te doen.

Onterecht in onze opinie. De directie heeft officieel al laten weten dat wanneer minimaal 25% van de beleggers (aandelenkapitaal) vragen om liquidatie, de directie in de aandeelhouders-vergadering over 2019 (mei/juni 2020) hierover een stemming wil gaan houden. Dat zou kunnen betekenen dat er over 3½ jaar zicht is op de intrinsieke waarde van thans € 11,74. Tijdens het wachten word je verblijd met een aantrekkelijk dividendrendement (ca.7% p.j.) en stel je eens voor dat er dan wél wordt besloten om het fonds op te doeken ! Dan is er, uitgaande van de huidige intrinsieke waarde, misschien een rendement te maken van +37,42% per jaar, gedurende 4 jaren (30,75% koersherstel en 6,67% dividend elk jaar).

Nadeel van dit fonds is de beperkte beschikbaarheid van aandelen rond het huidige niveau. Met een dagomzet van ongeveer 1800 aandelen (ca. € 10.000,=) moet je echt gaan sprokkelen om een redelijke pluk te kunnen inkopen. Heb je haast, dan is binnen de kortste keren € 7,50 aan de beurt en heb je al een deel van je eigen winst prijs gegeven. Dus altijd een limietorder en geen grote aantallen ineens laten zien. In relatie tot de rest van je beleggingsportefeuille geen al te grote percentages inleggen, want 4 à 5 jaar is moeilijk te overzien in de vastgoedmarkt, laat staan met enige zekerheid te voorspellen. Spreiden is een must. Raadpleeg je adviseur of informeer naar de mogelijkheden die wij als vermogensbeheerder kunnen bieden.

**-rendementen uit het verleden bieden geen enkele garantie voor de toekomst-**

**-beleggen betekent expliciet het aangaan van risico's op geheel of gedeeltelijk kapitaalsverlies-**