

Delta Development maakt vliegende start als investment manager

Met de oprichting van Delta Investment Management starten Coert Zachariasse (ceo) en Alfio Shkreta (cio) een nieuwe activiteit van Delta Development, eveneens gericht op duurzaam en circulair logistiek vastgoed. Beiden spreken over hun ambities, focus en de kracht van circulariteit op het gebied van bestaand vastgoed en nieuw vastgoed.



Het voormalige Aldi-distributiecentrum aan De Maas in Best voor (inzet) én na de verduurzaming (grote foto).



Foto boven: Delta Development-ceo Coert Zachariasse. Foto onder: cio Alfio Shkreta van Delta Investment Management

“We willen waarde toevoegen gedurende de hele levenscyclus van het vastgoed”, verklaart Coert Zachariasse de uitbreiding met investmentmanagement. De nieuwe activiteit komt voort uit de overname eind vorig jaar van Alba, het investmentmanagementbedrijf van Shkreta. Die laatste brengt niet alleen zijn netwerk en ervaring in, maar ook bestaande mandaten van institutionele beleggers. “Zo maken we een vliegende start”, zegt Alfio Shkreta.

‘We willen de eerste Nederlandse pan-Europese investmentmanager in logistiek vastgoed worden’

Delta Investment Management richt zich exclusief op logistiek vastgoed in stedelijke gebieden. “Op dit moment liggen de meeste kansen in Duitsland”, zegt Zachariasse. “Dit komt vooral door het ontbreken van een stikstofcrisis, minimale netcongestie en ruime beschikbaarheid van bouwgrond - een belangrijk voordeel voor de ontwikkeltak van Delta. “Maar”, zegt hij: “tegelijktijd biedt ook Nederland nog aanzienlijke mogelijkheden voor herontwikkeling en verbetering van bestaande logistieke gebouwen.” Shkreta vult aan: “Voor internationale investeerders is het economisch klimaat in Duitsland ook aantrekkelijker. Denk alleen al aan de overdrachtsbelasting.”

De focus ligt op bestaande gebouwen, die Delta IM verduurzaamt en herpositioneert. “Nieuwbouw is misschien 1% van de markt, 99% staat er al”, zegt Zachariasse. Vanuit de cradle-to-cradle filosofie ontwikkelde Delta

Development al jaren circulair, nu wordt die kennis ingezet om bestaande logistieke panden toekomstbestendig te maken.

Digitale scan

Shkreta legt uit hoe dat werkt: “We maken een digitale scan van het gebouw, bouwen een BIM-model en doen een volledige CO₂-berekening. Vervolgens voegen we waarde toe met CO₂-besparende ingrepen: nieuwe installaties, isolatie en energieproductie met zonnepanelen. Zo maken we een pand Paris Proof.” Het resultaat is volgens hem niet alleen duurzaam, maar ook commercieel aantrekkelijk. “We blijven betrokken, leren van het gebruik en bouwen aan een relatie met huurders.”

Inmiddels beheert Delta IM voor zo’n honderd miljoen euro aan logistieke objecten in Nederland. “We verbeteren gevels, upgraden installaties en verlagen het energieverbruik”, zegt Shkreta. “Het werkt: we hebben recent in Best een recordhuur gehaald.” Het voormalige Aldi-distributiecentrum aan De Maas op bedrijventerrein Breeven dat de winkelketen eind 2021 verliet staat er inmiddels weer tiptop bij. Het is voor de helft verhuurd.

Leegstandsrisico

De value-addstrategie vraagt om scherpe keuzes. “Locatie is alles”, benadrukt Shkreta. “We zeggen nee tegen gebouwen buiten ons beleggingskader.” Door scherp te analyseren waar vraag en aanbod in balans zijn, blijft Delta IM winstgevend – ook in de huidige, afkoelende markt. “Leegstand is alleen een risico als je de verkeerde plekken kiest.”

Delta IM zoekt altijd naar lokale kennis bij de internationale ambities. “We hebben niet veel

mensen nodig, maar wel de juiste mensen”, zegt Zachariasse. “We zoeken lokaal naar ondernemende teams die onze visie delen. In het VK voeren we nu gesprekken om te kijken of we daar kunnen uitbreiden.”

Versnipperde locaties

Delta IM kijkt verder dan alleen rendement. De relatie met de gebruiker is minstens zo belangrijk. “We hebben huurders die worstelen met versnipperde locaties en nu willen centraliseren in één pand. Wij helpen hen groeien door vastgoedoplossingen op maat te bieden”, zegt Shkreta. “En als je daarin slaagt, bouw je aan een langdurige samenwerking.” Het uiteindelijke doel is ambitieus, maar helder. “We willen de eerste Nederlandse pan-Europese investmentmanager in logistiek vastgoed worden”, stelt Shkreta. “Eén ding goed doen, in meerdere landen.”

