

Nieuwe fondsen benutten opkomst 'proximity tourism'

Op een steenworp van de Arc de Triomphe spreken we Thierry Hellin, in het hoofdkwartier van zijn beleggingsmaatschappij Beureale Investments. Hij verdiende zijn sporen als jurist en als directielid van het grootste Franse vakantiepark-consortium. Sinds vier jaar breidt hij nu een eigen portefeuille uit voor vakantievastgoed in onder andere Nederland en zoekt hiervoor lokale partners. Monsieur Hellin stelt zich daarom graag voor.



Vastgoed, de juristerij en het mogelijk maken van deals hebben altijd zijn fascinatie gehad. Na een jeugd die begon vlakbij Parijs en hem kriskras door Frankrijk leidde, studeerde hij Recht en startte bij een vastgoedbank. Thierry Hellin werd via de bank betrokken bij grote financieringszaken zoals van Disneyland Parijs, het opzetten van het TGV-netwerk en andere 'opmerkelijke assets', toen de Pierre et Vacances Groep (P&V) op zijn pad kwam. Als directeur Juridische Zaken voelde hij zich hier als een vis in het water. De groep hanteerde een nieuwe manier van financiering van haar vastgoed, die aanvankelijk tot een grote groei leidde van de Groep. 'We deden dat samen met Axa en een grote bankier, de naam van alle bazen begon toevallig met een B', herinnert Hellin zich met een glimlach. Begin jaren 90 was er een minder goed functionerende baas binnen de Groep aan de slag geweest, waardoor Hellin nadien zijn handen vol had aan damage control. 'Ik probeerde de situatie goed af te handelen en heb veel terugbetaald namens P&V. Dat was ook een les voor later: als je als schuldenaar niet terugbetaalt, dood je je business.'

Omdat hij de problemen goed had opgelost, werd hij benoemd als Legal Director binnen de Groep en belandde later als begin vijftiger in het executive committee van P&V. 'Ik kreeg steeds meer petten op, een fikse verantwoordelijkheid. De nummer twee van de Groep. Tot 2003 hield ik me bezig met de ontwikkeling van de Groep, waaronder de overname van het Nederlandse Gran Dorado en de overname van Center Parcs. Een aantal kleinere parken uit deze portefeuilles verkocht ik in opdracht van de ACM aan Landal Greenparks en Roompot. Vijf van de zes oorspronkelijke Gran Doradoparken mocht

'Een significante trend in "proximity tourism" is belangstelling voor natuur'

Pierre et Vacances wel behouden in het nieuwe fusiebedrijf Pierre et Vacances Center Parcs Groep. Een belangrijke rol speelde Hellin stevast als het ging om het closen van deals en het aantrekken van geld. Dat lukte volgens hem goed, ook als het ging om uitbreiding van het bedrijf op de Chinese markt en om de exploitatie en groei van de activiteiten op de Belgische markt.

Na 22 jaar bij de Franse vakantiereus te hebben gewerkt, besloot Thierry Hellin in 2019 met Beareale Investments voor zichzelf te beginnen en legt zich sindsdien met zijn team toe op investeringen in onroerend goed, hotels en toerisme. Hij bleef samenwerken met Pierre et Vacances Center Parcs Groep voor bepaalde vastgoeddeals in Duitsland, België en Nederland. 'Ik ben een dealfacilitator. Je faciliteert de exploitant en investeerder. Je moet de aanvoerder van de deal zijn en iedereen het er mee eens laten zijn. Ik ben een oplossingsvinder', zei hij tijdens het interview. Interessant is dat zijn focus sindsdien meer naar Nederland en Duitsland is verschoven, dat is ook een van de redenen voor dit gesprek. Waar in Frankrijk de markt voor vakantievastgoed stilstaat, is die markt in Nederland, België en Duitsland volgens Hellin veel kansrijker. 'En dat is alleen maar toegenomen sinds de Covid-golven. Het lijkt wel of Nederlanders geboren zijn in cottages: het ultieme plaatje is met je gezin veilig weg in eigen auto naar je eigen huisje. De natuur in. Dat huisje huur je of heb je in eigendom en maakt er rendement op wanneer je er niet bent. "Proximity tourism" is in Nederland en Duitsland enorm in opkomst. Ook onder grotere beleggers is er enorme interesse om te investeren in vakantievastgoed.'

OVER BEAREALE INVESTMENTS

Beareale is een adviseur voor vastgoedtransacties en fondsmanager, gespecialiseerd in toeristische vastgoed-, vrijetijds- en toerismebedrijven in Frankrijk, België, Nederland, Duitsland en meer in het algemeen in continentaal Europa. Beareale adviseert institutionele investeerders en operators op zowel strategisch als operationeel niveau bij acquisities en desinvesteringen en structureert en beheert haar eigen op particuliere investeerders gerichte investeringsfondsen.

'We mikken op institutionele en particuliere investeerders die zich aangetrokken voelen door het veerkrachtige karakter van vakantievastgoed'



De markten verschillen per land en zelfs per park en parkbezoeker, legt hij uit. 'Je hebt de parken met weinig faciliteiten en parken met uitgebreide voorzieningen. De wat oudere parken moeten opgeknapt worden, nieuwe attractiviteit krijgen en bijvoorbeeld meer kinderactiviteiten of een mooiere aansluiting op de natuur. Bestaande parken hebben onze focus. Hiervoor wil ik nieuw geld vinden, nieuwe leaseconstructies aangaan en nieuwe benefits delen met de investeerders. Beaureale Investments adviseert en investeert. De bedoeling is nu speciale fondsen voor de Nederlandse markt te starten, one asset one fund, waar je kan instappen vanaf 100.000 euro. Ook zullen investeerders met een kleinere deelname in de toekomst mogelijk worden. We mikken op investeerders, die zich net als wij aangetrokken voelen door het "resilient" (veerkrachtige, red.) karakter van vastgoed binnen "proximity tourism". Beaureale Investments heeft een vergunning van de Franse Autoriteit Financiële Markten voor het structureren en managen van de eigen fondsen binnen de Europese economische unie.'

In dit nieuwe avontuur werkt Thierry Hellin samen met Enrico de Koster, met wie hij al werkte voor PVCP als zakelijke partner in Nederland. Hellin is president van Beaureale Investments en geeft leiding aan het team. De verantwoordelijkheid voor het structureren en beheren van de investeringsfondsen ligt bij Gijs van de Velde. Hellins kantoor is gevestigd in het centrum van Parijs. Samen hebben ze zich zoals gezegd tot taak gesteld om eigenaren en investeerders te ondersteunen bij hun acquisities en desinvesteringen in voornamelijk vakantievastgoed, in Nederland, België, Frankrijk en Duitsland. Het Beaureale team met een kantoor in Parijs en Goes heeft vrijwel dagelijks contact en reist frequent heen en weer voor direct overleg. Dat gebeurt in Parijs, Goes of Amsterdam en op verschillende locaties die met de fondsen te maken hebben.

Daarover gesproken: wat zijn de wensen en trends tegenwoordig in vakantieparken?

'In de Roompot-formule zie je dat de huisjes het belangrijkste zijn, de faciliteiten iets minder. Center Parcs kent meer centrale faciliteiten. In het algemeen zie je vooral bij de laatste formule dat VIP-huisjes gewilder worden, met bijvoorbeeld een eigen spa of uitzicht op het bos. Men wil faciliteiten voor kinderen het hele seizoen door. De laatste significante trend is: natuur. Het bos in met je kinderen, buiten zijn. De Center Parcs-vestiging in het Franse Le Bois aux Daims, La Vienne is hier een mooi voorbeeld van en biedt een onderdompeling in de natuur, met duurzame moderne cottages met een natuurlijke uitstraling of zelfs boomhutten. Kinderen kunnen er leren door het contact met de dieren uit het bos en van de boerderij van Le Poitou. Er zijn allerlei buitenactiviteiten, behandelingen op maat in de Deep Nature Spa maar ook online diensten die je leven daar makkelijker maken. Een toonbeeld van waar we heen willen met Beaureale Investments.' Clever investeren, dat heeft Hellin hoog in het vaandel staan. 'Deze business toont zich als veerkrachtig en minder volatiel, dus een goede keuze in tijden van hoge inflatie en economische instabiliteit.' Hellin zoekt institutionele en particuliere investeerders voor het investeren in en financieren van vakantievastgoed.

Wie verder wil praten met Beaureale is welkom in Goes of Parijs of via de telefoon. Een onverwacht extra voordeel van zakendoen met Thierry komt tenslotte nog uit de hoed: hij blijkt, wanneer wij hem vragen naar zijn eigen ideale vakantie, ook kasteelheer te zijn. 'Ik geniet graag van het werk op ons kasteel, mijn "buiten" in de Bourgogne. Fysieke arbeid in het weekend zorgt voor een goede balans tussen al het financiële denkwerk en management waar ik doordeweeks druk mee ben. En ja, daar groeien ook druiven. Het is wel mooi om je eigen kasteelnaam op de wijnetiketten te zien staan. En zeker: voor goede relaties schenk ik graag een glaasje van eigen oogst in.'

Naam: Thierry HELLIN
Bedrijf: BEAUREALE INVESTMENTS Group & wijndomein ROCHE DES BANCS
Werkt als: Bestuursvoorzitter en oprichter
Vooraf bezig met: structureren en beheren van vastgoedfondsen in de hospitality branche (hotels, resorts, campings, jachthavens)
Wil bereiken: het perfecte evenwicht tussen werk en privé, tussen wonen in de stad en wijn maken in het zuiden van Bourgondië
Over tien jaar: Eindelijk opa!! In mijn Bourgondische chateau
Het kantoomoment van de dag: is als we met het hele team een nieuwe ROCHE DES BANCS-wijn proeven!
Leukste collega: mijn superaardige medeaandeelhouder Enrico de KOSTER
Buiten de deur naar: een uitstekend restaurant met mijn team!
Een deal met/over: met mijn oudste en beste Nederlandse partners om vakantieparken in Duitsland, België, Nederland of Frankrijk te financieren
De stand van het land: Frankrijk is het fijnste land ter wereld, maar de mensen zijn er verwend en de politiek maakt een potje van de financiën in het land



'Ik ben een dealfacilitator'

De belangrijkste economische ontwikkeling: het heropstarten van de Franse bedrijvigheid
De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling: op termijn natuurlijke hulpbronnen voor het toerisme, heruitgevonden
Uitkijken naar: meer geld en meer projecten om in te investeren
Zorgen voor/over: mijn familie en mijn team!
Niet vergeten: om belasting te

betalen (We zijn tenslotte wel in Frankrijk.)
Onmisbaar: dingen die beginnen met een W (wijn, wettige echtgenote)
Belangrijkste persoon/personen: ook hier: mijn vrouw, mijn kinderen, moeder, familie in het algemeen, maar het team is zeker zo belangrijk!
Weggeven: alles wat onnuttig aan het worden is.
Aanvaarden: dat je ander werk moet zoeken als je er te goed in wordt!

Veranderen: is een noodzaak
Durven: een onzichtbare brug bouwen terwijl je eroverheen loopt
Goede voornemens: de weg naar de hel is ermee geplaveid!
 Je kunt je beter bezighouden met goede dingen doen.
Nooit meer doen: een luxe slaaf zijn van grote organisaties.
Vrije tijd: werken voor de wijngaarden.
LIJSTJES 2022
Boeken: L'étranger (Camus), The pastures of

heaven (John Steinbeck), Le Cahut (van mij!)
Podcasts/tv-programma's: oeps, ik kijk geen tv en luister niet naar de radio.
Cultuurhoogtepunten: Lady Gaga in Concert, Van Gogh Museum, Kunst in beweging
Sportmomenten: Skiën in de Pas de Chavanette (wordt ook wel Zwitserse Muur genoemd, een vreselijke zwarte piste), fietsen in Cognac, vorderingen maken met pilates
Songs: Hotel California (Eagles), Hallelujah (Jeff Buckley), Le vent nous portera (Noir Désir)
Favoriete vakantieplekken: (het noorden van) Ibiza, Avoriaz (om te skiën), (het zuiden van) Bourgondië
Hebbedingen: oude flessen, een oldtimer, dromen
ZAKELIJKE TERUGBLIK 2022
Welk cijfer geef je 2022? een zeven
Mooiste moment: alledaags geluk
Beste zet: dat de Franse Autoriteit financiële markten (AMF) me "Société de Gestion Agréée" heeft laten worden
Mooiste deal: dat is de eerstvolgende
Beste zakelijke bijeenkomst: afgelopen zomer in St Moritz
Opvallendste nieuws: de Russische inval in Oekraïne

Leukste spontane ontmoeting: tijdens de oogst leerde ik in het wijndomein jonge mensen uit andere horizons kennen
Aan wie geërgerd? Negeren, vergeten en andere helpen om hetzelfde te doen
Beste speech: afgelopen week over wijn in de Bacchus Business Club in Lyon
Beste zakenboek: Currency Wars van James Rickards
Het meest geleerd van: mijn fouten.
Vastgoedman van het jaar: Dominique OZANNE, die HOVA Hospitality heeft opgezet
Vastgoedvrouw van het jaar: Veronique BEDAGUE, benoemd tot CEO van Group Nexity
Talent van het jaar: De bestuursvoorzitter van Patagonia, die zijn bedrijf heeft weggegeven om de planeet te helpen redden
PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2022
Welk cijfer geef je 2022? een acht
Topserie: The Expanse, Sherlock Holmes, Raised by wolves
Sportieve hoogtepunt: mijn vorderingen met Pilates
Beste aankoop: een oud chateau in Bourgondië
Vakantie: een vreselijke tocht in een oud Volkswagenbusje: in Portugal
Welke film maakte indruk? Ténor

Leukste Diner? het diner dat ik in Bourgondië voor mijn team heb bereid, vis gepocheerd in champagne
Beste song? "Don't start now" van Dua Lipa
Inspirend: Dat Patagonia de aarde tot enige aandeelhouder heeft gemaakt
Afscheid: Mijn zoon Benjamin verhuist naar Lissabon
Kippenvel: het bericht over de Russische inval in Oekraïne
Hartverwarmend: Dat de Nobelprijs voor de Literatuur naar de Franse schrijfster Annie ERNAUX is gegaan
Sportmaatje: geen
Zorgwekkend: het groeiende populisme in Europa
Geluk: geen Covid meer, geen oorlog meer
Held van 2022: mijn moeder, die op haar tachtigste nog volop energie heeft. Ze komt elke dinsdag en woensdag naar Parijs voor de kinderen
Afzien: van jeugdige arrogantie
Grootste ondeugd: dat is geheim!
Grootste verlies: de oogst van 2021
Grootste irritatie: mensen die niet trouw zijn