

Veel gestelde vragen n.a.v. de presentatie van de Meerdervoort Group “Amaliawolde”

- **Waarom zit er vrijwel geen eigen vermogen in dit project?**

In tegenstelling tot MKB ondernemingen is het bij vastgoedondernemingen inderdaad vaker zo, dat de vastgoedonderneming geen of weinig eigen vermogen in brengt. Dit heeft te maken met het feit, dat elk project begint als een “nieuwe” juridische entiteit (BV).

Bij vastgoedondernemingen wordt eerst een begroting gemaakt van hoeveel er aan verwachte huur binnen komt en hoeveel kosten er maandelijks zullen zijn. Pas wanneer de “funding” rond is start dan ook de onderneming. Het voordeel hiervan is, dat de BV “schoon” begint.

Het is de verwachting, dat het de liquiditeitsreserve (het eigen vermogen) zich via de huurinkomsten positief ontwikkelen.

- **Is de “loan to value” met 101,4% niet te hoog?**

De LTV is de verhouding totale lening gedeeld door de waarde van het gebouw. De Bank financiert doorgaans ongeveer 60-70% van vastgoedprojecten (tegen een lage rente) In het geval van “Amaliawolde” financiert de belegger het restantbedrag. Omdat er bij de koop extra kosten komen kijken, zoals overdrachtsbelasting (6%) en dergelijke begint de totale LTV inderdaad boven de 100%. Daar staat dan ook naar mening van de Meerdervoort Group een mooie rente van 7% tegenover. Daarnaast heeft de Meerdervoort Group een uitgebreid plan om het pand verder te optimaliseren. Dit zal onder ander gebeuren door extra huurinkomsten te genereren via een aantal aanpassingen in het pand.

Uiteraard worden jaarlijks de huren geïndexeerd en wordt de banklening gefaseerd afgelost, waardoor de LTV elk jaar zal afnemen. Hierdoor zal ook over de tijd van 5 jaar de dekkingsgraad duidelijk gaan verbeteren. Tot slot zal naar verwachting van de Meerdervoort Group de waarde van het pand door de extra bedrijfsruimte gaan toenemen.



- **In hoeverre is hier het achtergestelde karakter te vergelijken met mijn bestaande MKB obligaties?**

Deze vastgoedonderneming biedt in tegenstelling tot een MKB obligatie van een “gewone” onderneming een 2e hypothecaire zekerheid. Dit houdt in dat de obligatielening is achtergesteld maar alleen achtergesteld op de andere kredietverstrekker.

Een 2e hypotheekrecht houdt in, dat bij verkoop van het gebouw van de opbrengst eerst de “bank” wordt afgelost en direct daarna de obligatiehouders. Uiteraard blijf je als belegger natuurlijk wel afhankelijk van de verkoopopbrengst. Als die onvoldoende is dan kun je je geld in theorie ook verliezen. In de praktijk zal de Meerdervoort Group er met zijn uitstekende “trackrecord” alles aan doen om een ‘gedwongen’ verkoop te voorkomen.

- **Is bedrijfsmatig vastgoed niet te risicovol op het moment?**

Het is inderdaad zo, dat bedrijfsmatig vastgoed heel specifieke risico’s met zich mee neemt. Meerdervoort gelooft, dat door het ombouwen (transformeren) van kantoren naar woningen sinds de financiële crisis er inmiddels ook weer een goed evenwicht is ontstaan tussen vraag en aanbod in de kantorenmarkt. Verder verwacht Meerdervoort, dat door de stikstofproblematiek er ook te weinig nieuwe kantoorgebouwen zullen worden afgebouwd. Schaarste is er dus niet alleen in de woningmarkt, maar ontstaat nu dus ook op de kantorenmarkt. De vraag naar flexibiliteit neemt daar overigens toe.

Dit laatste is dan ook de reden, dat Meerdervoort zich met zijn strategie richt op precies dit type kantoorgebouwen. Zo is bijvoorbeeld het aantal huurders in het kantoorgebouw “Amaliawolde” met een totaal van 21 vrij groot. Het pand is afhankelijk van de vraag vrij eenvoudig anders in te delen. Ook ligt het pand erg gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Tot slot heeft Meerdervoort bij tegenvallende marktomstandigheden de mogelijkheid dit pand in de toekomst (deels) een andere bestemming te geven. Dit is inmiddels overlegd met de gemeente Baarn.

- **Is er een kans, dat ik over 5 jaar als belegger verplicht ben te blijven zitten?**

Nee, dit is niet onze intentie. Meerdervoort is een vastgoedonderneming en wil het project na 5 jaar volledig overnemen. Uw obligatie wordt dan in principe gewoon afgelost. Uiteraard zullen we ruim op tijd gaan kijken naar mogelijke herfinanciering. Het kan ook heel goed zijn, dat we tegen die tijd weer een emissie doen bij via een platform als NPEX. Wij zullen, dat zoals gezegd tegen die tijd opnieuw beoordelen.

Voor de goede orde. Dit gebouw is net als alle andere projecten van Meerdervoort gekozen, omdat Meerdervoort er kansen in ziet en het voor lange termijn in de portefeuille wil houden.

- **De lening van RNHB is bij een daling van de waarde van het pand opeisbaar las ik. Klopt dat?**

Dat klopt. Kredietverstrekkers dekken zich natuurlijk altijd in. Ze willen het liefst zo min mogelijk risico lopen. In de praktijk zullen ze bij een onverwachte grotere waardedaling eerst vragen om extra aflossingen. In de praktijk leidt het direct opeisen van een lening meestal *niet* tot de gewenste resultaten en dat is betekent ook voor de kredietverstrekker een risico. Ze bouwen deze voorwaarde in, maar zullen pas op het laatste moment overgaan tot vergaande maatregelen. Zolang Meerdervoort rente en aflossing aan de bank betaalt zullen ze hier in de praktijk niet zo snel toe overgaan.

- **Er is een behoorlijke afhankelijkheid van een aantal grote huurders. Wat gebeurt er als zo'n grote huurder opzegt?**

Opzeggen kan niet zomaar. Onder zakelijke contracten kun je gelukkig niet zo maar uit. Er is een minimale opzegtermijn van 12 maanden. Dit geeft ons de mogelijkheid op zoek te gaan naar een nieuwe huurder. Lukt de verhuur niet, dan bouwt Meerdervoort doorgaans grote ruimten om naar kleinere flexibele units die dan ook individueel verhuurd kunnen worden.

- **Het is één project, daarom is er weinig spreiding. Waarom is er gekozen voor een uitgifte op projectniveau en niet op niveau van de Meerdervoort Group?**

Buiten het feit, dat de kredietverstrekker dit als eis stelt kiest de Meerdervoort Group er met deze aanpak voor zich te focussen op een individueel project. Hierdoor krijgt ieder project de volledige aandacht tot het volledig staat. Wel zo prettig voor u om te weten, dat er tussen de projecten dus ook geen onderlinge afhankelijkheid is.