



Tiber

Den Haag

7,0%

Rendement in het eerste jaar, daarna
6,0% rendement per jaar

- + Maandelijkse uitkering
- + Vastgoed als onderpand
- + 1^e Hypotheek-, en pandrecht
- + Zekerheden notarieel vastgelegd
- + Onafhankelijke stichting behartigt de belangen van de investeerders

Inhoudsopgave

Over Pillar	3
Den Haag	4
Tiber 36-40	8
De huurders	10
Financieel overzicht	12
Zekerheden	14
Stappen tot investering	16
Autoriteit Financiële Markten	17
Risico's	17
Contact	20



Over Pillar Capital



Introductie

Pillar Capital is een vastgoed investeringsmaatschappij. Wij bieden investeerders de mogelijkheid om hun vermogen te laten groeien door middel van obligaties met een hoge vaste rente die maandelijks wordt uitgekeerd met vastgoed als onderpand.

Werkwijze

Pillar Capital verwerft en beheert het vastgoed met een lange termijn beleggingsdoelstelling. Voorafgaand aan de aankoop doen wij grondig onderzoek. Hierdoor bent u verzekerd van een goed onderpand.

Het vastgoed is aangekocht met een overbruggingsfinanciering. Met de opbrengst van de obligaties herfinancieren wij de overbruggingsfinanciering.

Ontzorgen

Wij ontzorgen onze investeerders volledig door het totale beheer op ons te nemen en kwartaalwijs te rapporteren over het vastgoed. Om de belangen van de investeerders verder te borgen, werken wij samen met een onafhankelijke stichting. Deze stichting behartigt de belangen van de investeerders en houdt, ten behoeve van de investeerders, de zekerheden.

Deelname zonder kosten

Pillar Capital neemt de kosten voor de inschrijving van de obligaties bij de notaris voor haar rekening. Indien u gebruik wenst te maken van externe adviseurs, zijn deze kosten vanzelfsprekend voor uw eigen rekening.

De investering

Type investeringen

Er zijn veel manieren om te investeren in vastgoed. Pillar Capital biedt haar investeerders direct een hoog rendement en speculeert niet op waardeinstijgingen van het vastgoed. Dit wordt gedaan door te investeren in bedrijfstvastgoed op goede locaties met meerdere huurders. Hierdoor wordt de kans op langdurige leegstand verminderd en ontstaat er spreiding van huurinkomsten waaruit Pillar Capital haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Zelfs tijdens eventuele tijdelijke leegstand. Dit zorgt voor rust, stabiliteit en zekerheid.

Beheer

Eén van de belangrijkste onderdelen van het investeren in vastgoed, is het beheer. Hoe het pand wordt bijgehouden, maar ook hoe er wordt omgegaan met de huurders. Om 100% grip te hebben op de belegging, voert Pillar Capital zelf het beheer uit. Dit beheer bestaat uit financieel, technisch en commercieel beheer. Doordat wij een lange termijnvisie hebben, bent u niet alleen verzekerd van duurzaam beheer, maar ook dat het onderpand zijn waarde zal behouden.

*“Pillar Capital maakt het mogelijk om een vast **maandelijks rendement** op uw vermogen te creëren.”*

Den Haag



Ligging

Den Haag is een stad gelegen aan de westkust van Nederland, in de provincie Zuid-Holland. Het ligt aan de Noordzee en is omgeven door duinen, stranden en natuurgebieden. De stad heeft een oppervlakte van ongeveer 100 vierkante kilometer en telt meer dan 550.000 inwoners, waarmee het de derde grootste stad van Nederland is.



550.000+
Inwoners



45 min. - Utrecht
1 uur - Amsterdam



3e grootste stad
van Nederland

Internationaal centrum

Den Haag is niet alleen de hoofdstad van de provincie Zuid-Holland, maar ook de zetel van de Nederlandse regering en vele internationale organisaties, zoals het Internationaal Gerechtshof en het Internationaal Strafhof. Het is ook de locatie van veel ambassades en consulaten.

Bereikbaarheid auto

Den Haag is goed bereikbaar met de auto via de A4 vanuit Amsterdam en Rotterdam, de A12 vanuit Utrecht en Arnhem, de A13 vanuit Rotterdam en Delft en de N44 vanuit Leiden.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

Het centraal station van Den Haag is een belangrijk knooppunt van openbaar vervoer in Nederland, met regelmatige treindiensten naar andere grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Daarnaast is de stad goed verbonden met de rest van Europa door de nabijheid van Schiphol, de belangrijkste luchthaven van Nederland en de haven van Rotterdam, de grootste haven van Europa.

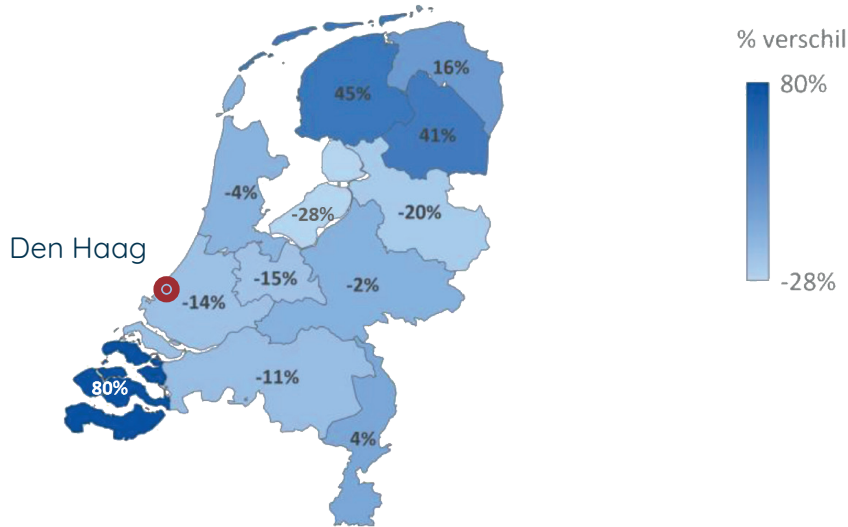
Dalend aanbod kantoorruimte

In Zuid-Holland is er een krimp van 14% in het aanbod van kantoorruimte ten opzichte van hetzelfde kwartaal van vorig jaar. Er is grote schaarste aan kantoor en bedrijfsruimte in Midden-Nederland. Dit komt onder andere door de groei van het bedrijfsleven in de afgelopen jaren, maar ook doordat er weinig grond beschikbaar is voor nieuwbouwontwikkelingen. De schaarste zal voorlopig aanhouden, onder andere door de rem op de nieuwbouw en de hoge kosten van bouwmaterialen. Vooral moderne kantoren en bedrijfsruimtes met een laag energieverbruik zijn gewild. Hierdoor is het pand aan de Tiber 36-40 een waardevolle investering.

Aanbod in bedrijfsruimte

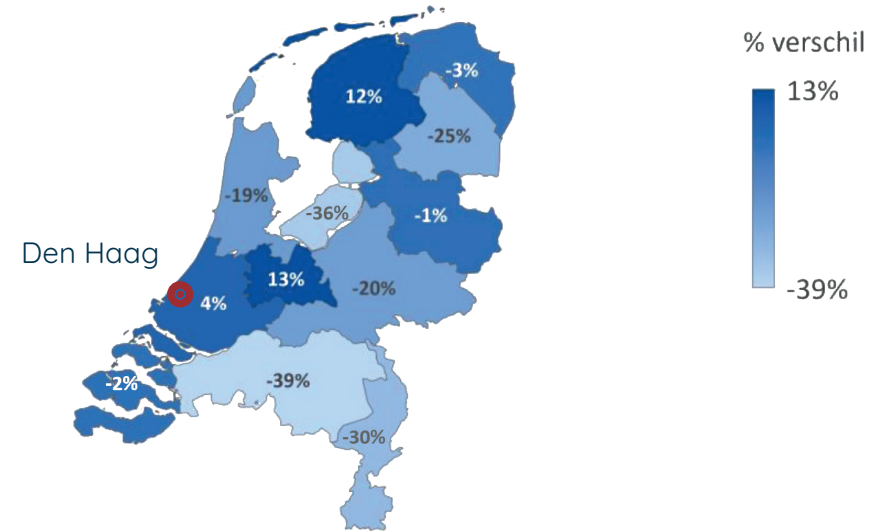
Het aanbod is met 4% gestegen in Zuid-Holland. Dit komt door enkele zeer grote bedrijfsruimten rondom de haven van Rotterdam die op de markt zijn gekomen. Desondanks is er veel schaarste. Vooral kleinere metrages en moderne panden zijn beperkt beschikbaar.

% ontwikkeling aanbod kantoorruimte Q4 2022 t.o.v. Q4 2021



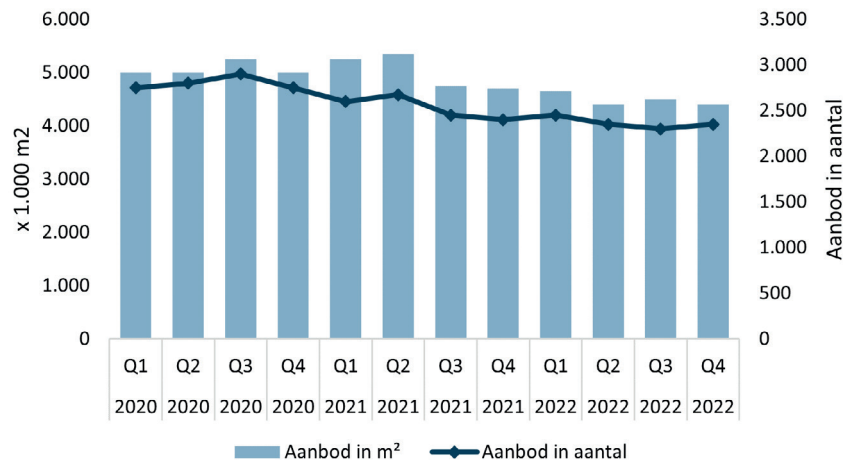
Dalend aanbod (bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4)

% ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte Q4 2022 t.o.v. Q4 2021



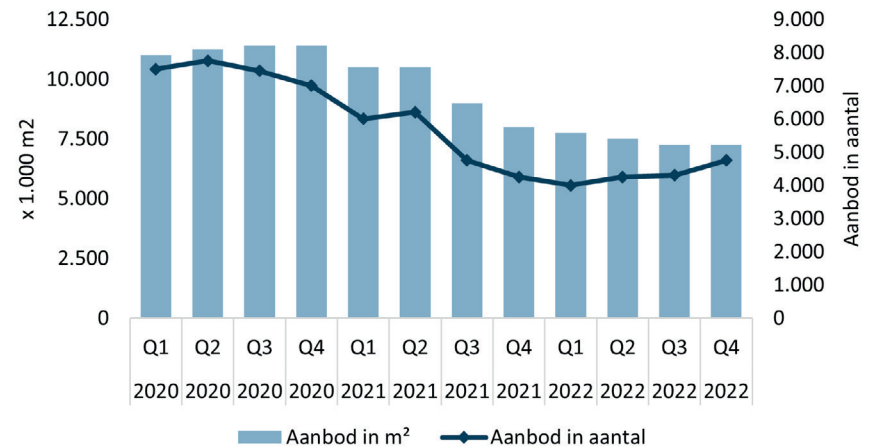
Dalend aanbod (bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4)

Aanbod in kantoorruimte Nederland



Dalend aanbod (bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4)

Aanbod in bedrijfsruimte Nederland



Dalend aanbod (bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4)

Tiber 36-40, Den Haag



Tiber 36-40, Den Haag

De investering

Deze investeringsmogelijkheid betreft een hoogwaardig kantoorgebouw met bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Forepark te Den Haag aan de Tiber 36-40. Het gebouw is circa 2.158 m² VVO groot, verdeeld over twee bouwlagen. Er is een parkeerterrein met 17 parkeerplaatsen aan de voor- en zijkant van het gebouw.

Locatie en bereikbaarheid

Het Forepark is gelegen nabij het Prins Clausplein aangesloten op de snelwegen A4 (Den Haag-Amsterdam), A13 (Den Haag-Rotterdam) en de A12 (Den Haag-Utrecht). Het is één van de meest aantrekkelijke bedrijvenlocaties in de regio. Het westelijke deel bestaat voornamelijk uit kantoren, terwijl het oosten een meer commercieel karakter heeft.

Het Forepark is ook per openbaar vervoer goed bereikbaar met twee busverbindingen naar de nabijgelegen NS-stations (RandstadRail). In de ochtend- en avondspits rijdt een sneldienst rechtstreeks naar Den Haag Centraal (reistijd 10 minuten).

Het pand ligt aan de rand van de wijk De Lanen en naast de wijk Leidscheveen. Aan de zuidzijde van de A12 ligt Nootdorp en aan de noordzijde van de A4 bevindt zich Voorburg.

Bedrijven op het Forepark

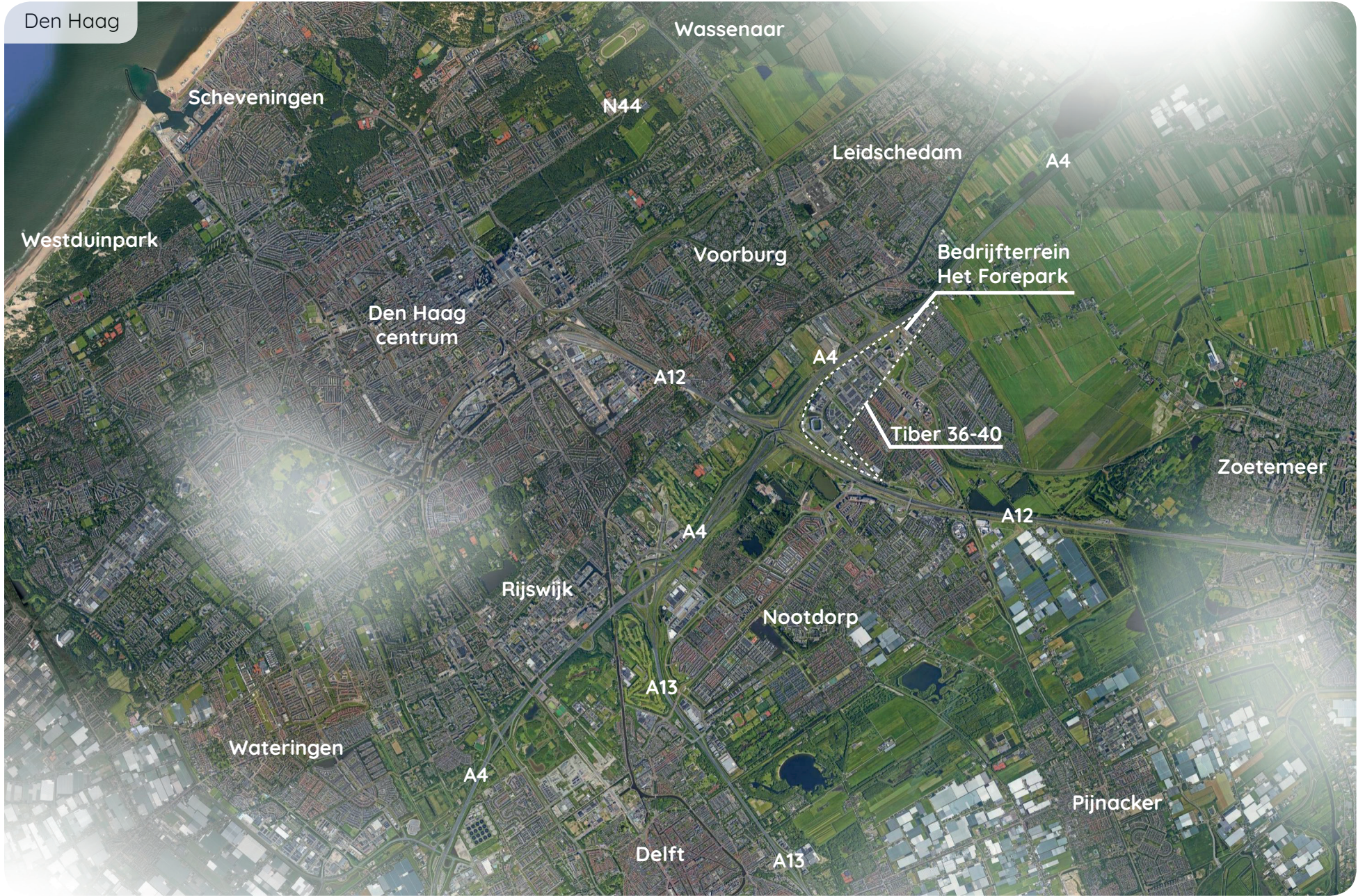
Op dit bedrijventerrein hebben Sligro, Fire Control, De Persgroep, Office Centre en autodealers van de diverse bekende merken BMW, Mercedes, Saab, Volkswagen en Audi hun bedrijven gevestigd.

Kadastrale informatie

Gemeente: 's-Gravenhage
Sectie en nummer: BD 2723
Kadastrale grootte: 2.077 m²
Eigendomssituatie: eigen grond

Bestemmingsplan

De huidige bestemming is 'Bedrijf-1' en valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Forepark - A4-A12" d.d. 20 februari 2014. Meer informatie kunt u vinden op het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen.



Het project: Bedrijfsverzamelgebouw

Gebouw

Het gebouw is gebouwd in 1994 en in 2022 gedeeltelijk gerenoveerd door de huurder Asito naar de nieuwste en hoogste standaarden. Hierdoor voldoet het gebouw volledig aan alle bouwkundige eisen en heeft het energielabel A.

Huurders

Het gebouw bestaat zowel uit bedrijfsruimte als kantoorruimte. Het is onderverdeeld in twee gedeeltes die beide functies bieden. De gedeeltes worden gehuurd door Asito (schoonmaakbedrijf) en Koninklijke Oosterberg (Elektrotechnische groothandel). Deze ruimtes hebben een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van 2.158 m² (VVO).

Bereikbaarheid

De goede bereikbaarheid en ontsluiting van de locatie zorgt er samen met de gecombineerde functie (bedrijfsruimte met kantoorruimte) ervoor dat dit gebouw perfect op de wensen van de huurders aansluit.

Asito, Den Haag



Bouwjaar
1994



2022 gedeeltelijk
gerenoveerd



2.158 m² verhuurbaar
vloeroppervlakte (VVO)



Zeer goed
ontsloten



Technische staat
“Goed”



Energielabels **A**



Spreiding in **kantoor**
en **bedrijfsruimte**



2 gerenomeerde
huurders

Huurders

Huurders

Het verzamelgebouw is volledig verhuurd aan Asito en Koninklijke Oosterberg.

Asito

Schoonmaakbedrijf Asito opende in 2011 de deuren van deze vestiging.

Deze locatie is de uitvalbasis voor Asito Den Haag. Door de goede locatie en ontsluiting van de snelwegen zijn zij zeer wendbaar en daardoor snel aanwezig bij de projecten. De goede ontsluiting vergroot hun werkgebied.



Koninklijke Oosterberg

De Koninklijke Oosterberg huurt deze locatie sinds 2008.

Het familiebedrijf Koninklijke Oosterberg is een elektrotechnische groothandel met bijna 300 medewerkers en 20 vestigingen. Naast de verkoop van een breed assortiment elektrotechnische artikelen biedt Oosterberg toegevoegde waarde met een uitgebreid pakket aan diensten en maatwerkoplossingen.



Huurtermijn

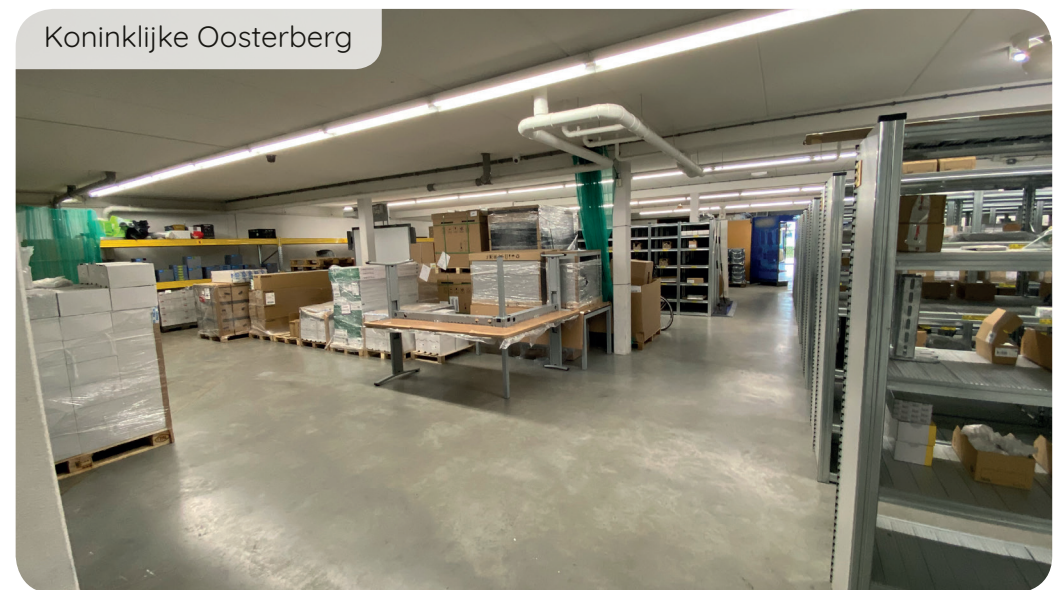
Het gewogen gemiddelde resterende huurtermijn (WALT) bedraagt 3,8 jaar. Beide huurders hebben de verplichting om een eventuele opzegging ruim van te voren aan te kondigen. Dit zorgt ervoor dat wij ruim van te voren naar een nieuwe huurder kunnen zoeken en er geen leegstand ontstaat.

Totale jaarhuur

De totale huurstream bedraagt € 202.476,- excl. BTW.

3,8 jaar

Gewogen gemiddelde
resterende huurtermijn
(WALT)



Financieel overzicht Tiber, Den Haag

Aankoop

Het totale object is aangekocht voor €2.030.000,-. Inclusief 10,4% overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten komt dit op €2.275.000,-. De taxatiewaarde bedraagt €2.380.000,-.

Financiële uitgangspunten

Wij hebben de aankoop gefinancierd met een bruglening van een bank en een achtergestelde lening uit eigen middelen. De obligatielening wordt gebruikt om deze leningen te herfinancieren.

De obligaties worden uitgegeven door Pillar Capital B.V. De obligatielening van €2.250.000,- wordt in twee tranches uitgegeven. Met de eerste tranche van €1.600.000,- zal de overbruggingsfinanciering van de bank geheel worden afgelost. De tweede tranche wordt gebruikt om de achtergestelde lening geheel of gedeeltelijk af te lossen. Het rendement op de obligatielening bedraagt 7,0% voor het eerste jaar en daarna 6,0% rendement per jaar. Dit zorgt voor een rente distributie ter grootte van €157.500,- voor het eerste jaar en daarna van €135.000,- per jaar.



€2.030.000,-
Aankoopprijs

€2.275.000,-
Totale aankoopkosten



€2.380.000,-
Taxatiewaarde



€202.476,-
Jaarhuur

8,9%
Bruto aanvangs-
rendement
(BAR)



€2.250.000,-
Totaal uit te geven lening
Loan to value: 95%

3,8 jaar
Gewogen gemiddelde
resterende huurtermijn
(WALT)



€157.500,-
Rente distributie
naar investeerders
in het eerste jaar

7,0%
Rendement in het
eerste jaar, daarna
6,0% rendement per
jaar

1,5x
Rente
distributie ratio
(ICR)

Uw investering in Tiber, Den Haag

U kunt deelnemen in dit project middels het aanschaffen van obligaties. Hierbij horen de volgende condities:

Uitgevende instelling:	Pillar Capital B.V.
Maximale obligatielening:	€2.250.000,-
Nominale waarde obligaties:	€25.000,- per stuk
Instapbedrag:	vanaf €100.000,- (4 obligaties)
Rendement per jaar:	7,0% in het eerste jaar, daarna 6,0% per jaar
Uitkering:	Maandelijks
Looptijd:	4 jaar
Onderpand:	1^e hypotheek-, en pandrecht op huurvorderingen
Contact:	085 800 2020 info@pillar.nl

A photograph of several sailboats on a calm blue sea under a clear sky. In the background, a large, flat-topped island or rock formation is visible. The water is a deep blue, and the sky is a pale, clear blue.

Ervaar rust, stabiliteit en zekerheid

Zekerheden

De zekerheden

Een grondige analyse van het object zorgt voor een stevig fundament van een investering bij Pillar Capital. Tijdens deze analyse wordt een uitgebreid onderzoek uitgevoerd waarbij zowel het pand als de huurders op vele onderdelen worden getoetst. Na een positieve uitkomst zullen wij overgaan tot aankoop. In lijn met onze visie om het object voor de lange termijn aan te houden, voeren wij een beleid voor duurzaam beheer. Het fundament van uw investering wordt verder aangesterkt met:

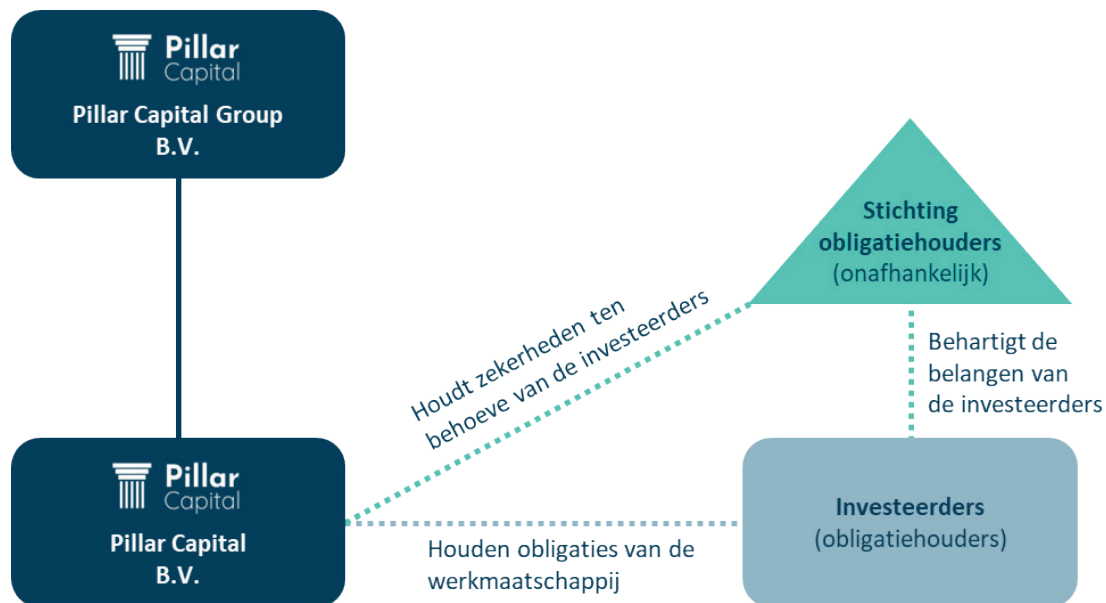
- een 1ste hypotheekrecht op het vastgoed;
- een 1ste pandrecht op huurvorderingen.



Onafhankelijke stichting

De belangen van de investeerders worden behartigd door een onafhankelijke stichting. Zij kijkt mee met de juridische documentatie en beheert namens de investeerders de zekerheden. In geval van faillissement van Pillar Capital heeft de stichting de bevoegdheid om de zekerheden uit te winnen. De opbrengst bij uitwinning komt toe aan de investeerders. Hierdoor bent u verzekerd dat u de gehele investering, of een groot deel daarvan, terug zal krijgen.

Structuur Pillar Capital





Vastgoed als onderpand

Bij de investering in Pillar Capital wordt het desbetreffende vastgoedobject als onderpand geboden middels eerste hypotheek- en pandrechten. In het onverhoopte geval van faillissement heeft u recht op de executie opbrengst, waardoor uw vermogen nooit geheel verloren zal gaan. Vastgoed houdt namelijk altijd een bepaalde waarde. Door het vastgoed duurzaam te beheren zal de waarde onwaarschijnlijk afnemen.



Vast rendement

Pillar Capital biedt een vast rendement dat ervoor zorgt dat u weet waar u aan toe bent. Ook tijdens turbulente marktomstandigheden in de macro-economie.



Spreiding in huurders

Het uitgangspunt is dat ieder object op 'stand-alone' basis ervoor zorgt dat Pillar Capital te allen tijde haar renteverplichtingen kan betalen ondanks er mogelijk gedeeltelijke leegstand voor een tijdelijke periode ontstaat. Door spreiding van huurders in het object, zal het risico van leegstand worden verlaagd.



Pillar Capital koopt zonder tijdsdruk

Pillar Capital koopt in eigen tempo, op de juiste tijd, onder de juiste condities het juiste vastgoed. Dit is anders dan bij een traditioneel vastgoedfonds, waarbij een verplichting aanwezig is om het kapitaal binnen een bepaalde periode te investeren. Hierdoor kunnen het moment en de condities ongunstig zijn en levert u mogelijk in op uw rendement. Ditzelfde kan ook het geval zijn bij de verkoop van het vastgoed binnen een vastgoedfonds.



Vaste looptijd

De obligaties hebben een looptijd van 4 jaar. Gedurende de looptijd ontvangt u maandelijks een vaste rente. Pillar Capital heeft de mogelijkheid om obligaties na 3 jaar boetevrij af te lossen. Ook kan Pillar Capital de looptijd verlengen met maximaal 2 jaar als zij er door marktomstandigheden toe genoodzaakt is. Als tegenprestatie voor de verlenging krijgt u 1% extra rente op uw bestaande rente.



Dividendbeleid

Pillar Capital heeft een gematigd dividendbeleid. Hierdoor wordt binnen de uitgevende instelling een liquiditeitsbuffer opgebouwd waardoor zij bij een tijdelijke tegenslag toch aan haar verplichtingen kan voldoen.

Investeringsproces

Stap 1

Interesse?

Bent u geïnteresseerd? Dan kunt u contact met ons opnemen via:

- De mail: info@pillar.nl
- Per telefoon: 085 800 2020
- Het contactformulier op de site: <https://pillar.nl/contact/>

Binnen 24 uur krijgt u een reactie.

Stap 2

Vrijblijvende kennismaking

Na het eerste contact plannen we een persoonlijk gesprek in. Dit kan bij u thuis of door middel van een “beeldgesprek”. Tijdens dit gesprek maken we kennis, worden uw wensen besproken en uw eventuele vragen beantwoord. Aan het einde van het gesprek weet u precies hoe de obligaties van Pillar Capital werken en wat de mogelijkheden zijn.

Stap 3

Deelname

Wanneer u besloten heeft om te investeren, stuurt u ons uw deelnameformulier, een kopie van uw identiteitsbewijs en het formulier met herkomst van gelden toe. Als u investeert middels een rechtspersoon hebben wij ook een uittreksel van de Kamer van Koophandel nodig. Wij zullen op basis van deze stukken ons cliëntonderzoek uitvoeren. Als hier geen negatieve uitslag uit voortkomt, komt u in aanmerking om te investeren en worden de obligaties voorwaardelijk aan u toegewezen.

Stap 4

Uitgifte obligaties

Na voorwaardelijke toewijzing zullen wij u vragen uw deelnamesom te storten op de bankrekening van de uitgevende instelling. Na ontvangst van uw deelnamesom worden de obligaties uitgegeven en definitief aan u toegewezen. Uw deelname wordt opgenomen in het register van obligatiehouders.

Stap 5

Genieten

Na de uitgifte van de obligaties kunt u direct genieten van uw investering. U ontvangt op de helft van de eerstvolgende maand uw eerste rentebetaling. Pillar Capital geeft u ieder kwartaal een update over uw investering.

Extra informatie

Goed om te weten

Alle stappen zullen samen met een vast contactpersoon van Pillar Capital worden doorlopen. Ook gedurende de investering kunt u met uw vragen bij deze contactpersoon terecht.

De gemiddelde tijdsduur om stap 1 t/m 5 te doorlopen, kan tot 5 werkdagen in beslag nemen afhankelijk van uw situatie.

Autoriteit Financiële Markten

Autoriteit Financiële Markten (“AFM”)

De obligaties zijn effecten in de zin van de Wet op het financieel toezicht (“Wft”). Het aanbieden van effecten is, behoudens uitzonderingen en vrijstellingen, slechts toegestaan indien de uitgevende instelling ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar stelt dat in overeenstemming is met het bepaalde krachtens de Prospectusverordening en is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (“AFM”). De uitgevende instelling maakt gebruik van de uitzondering van artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening. Dit is een uitzondering van de verplichting om een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren bij de aanbieding van effecten aan het publiek (zoals de door Pillar Capital aangeboden obligaties). Het gaat bij deze uitzondering om een aanbieding van effecten met een totale tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per belegger. De uitgevende instelling valt aldus niet onder toezicht van de AFM en deze brochure is niet goedgekeurd door de AFM.

Risico's

Risico's bij deelname

Deelname aan de obligatielening brengt bepaalde risico's met zich. Alle materiële risicofactoren die op dit moment bekend zijn bij Pillar Capital zijn opgenomen. Andere factoren die op dit moment niet bekend zijn bij Pillar Capital kunnen van invloed zijn op de financiële positie van de uitgevende instelling. Deze onbekende risico's kunnen daardoor mede bepalen of de uitgevende instelling in staat is om aan (al) haar (financiële) verplichtingen te voldoen.

Risico dat de uitgevende instelling failliet gaat

Pillar Capital heeft gekozen voor een vermogensstructuur waarbij veel vreemd vermogen en beperkt eigen vermogen wordt ingebracht. De uitgevende instelling heeft daardoor in eerste instantie weinig financiële buffers. Tegenvallende resultaten (bijvoorbeeld als gevolg van het intreden van één of meer risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de uitgevende instelling) kunnen ervoor zorgen dat niet meer kan worden voldaan aan de verplichtingen die verband houden met de obligatielening. De omvang van de tegenvallende resultaten kan zelfs het voortbestaan van de uitgevende instelling in gevaar brengen. Dit zou kunnen leiden tot een faillissement van de uitgevende instelling. Dit kan ervoor zorgen dat de obligatiehouders samen met de onafhankelijke stichting

overgaan tot uitwinning van het eerste recht van hypotheek. Het risico bestaat dat de (gedwongen) verkoop van het pand onvoldoende opbrengst genereert om de (volledige) obligatielening af te lossen. Hierdoor lopen de investeerders het risico dat zij (een deel van) de hoofdsom (en verschuldigde, niet betaalde rente) niet (terug)betaald krijgen.

Risico van beperkte handelbaarheid

De obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt, georganiseerde of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de obligaties worden onderhouden door de uitgevende instelling. Een obligatie mag alleen worden overgedragen met medewerking van de uitgevende instelling. Het risico bestaat dat een investeerder zijn obligaties niet of niet op het gewenste moment kan verkopen. Bijvoorbeeld omdat de obligatiehouder geen andere (rechts) persoon vindt die de door hem of haar gehouden obligaties wil overnemen of omdat de uitgevende instelling niet meewerkt aan de overdracht. Als gevolg daarvan kan een obligatiehouder zijn of haar obligaties tijdens de looptijd van de obligatielening niet direct omzetten in liquide geldmiddelen.

Risico dat de uitgevende instelling de obligatielening niet kan aflossen

Aan het einde van de looptijd zal de uitgevende instelling overgaan tot herfinanciering. Het risico bestaat dat geen herfinanciering wordt gevonden en de uitgevende instelling moet overgaan tot verkoop. In dat geval bestaat het risico dat geen koper voor het pand kan worden gevonden of dat de uitgevende instelling het pand niet of alleen tegen minder gunstige voorwaarden kan verkopen. Ten opzichte van liquide beleggingen zijn er relatief weinig transacties in vastgoed. Dat vergroot het risico dat marktomstandigheden ervoor zorgen dat er geen vraag is naar objecten of dat de voorwaarden voor verkoop minder gunstig zijn voor de uitgevende instelling. In die gevallen bestaat de kans dat de uitgevende instelling over onvoldoende geldmiddelen beschikt om de obligatielening af te lossen. De Obligatiehouders lopen dan het risico hun deelnamesom en eventuele verschuldigde, niet betaalde rente geheel of gedeeltelijk verliezen.

Risico dat de uitgevende instelling de obligatielening vervroegd aflost

De uitgevende instelling heeft het recht om de obligaties na 3 jaar geheel of gedeeltelijk boetevrij vervroegd af te lossen. Obligatiehouders dienen zich er bewust van te zijn dat zij hun inleg eerder

terug kunnen krijgen dan verwacht en dat de rentevergoeding in die gevallen naar rato lager zal zijn dan de rentevergoeding die zij zouden krijgen ten opzichte van de situatie dat obligaties niet vervroegd worden afgelost. Hoewel de uitgevende instelling zich zal inspannen om, waar mogelijk, een alternatief te bieden, kunnen voorwaarden van een alternatieve obligatielening afwijken van de huidige voorwaarden.

Leegstandrisico

Het pand wordt aangekocht in verhuurde staat. Dit betekent dat vanaf de aankoop direct huurinkomsten worden gegenereerd. Niettemin kan het zijn dat sprake is van tijdelijke leegstand. Bijvoorbeeld als een huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd en nog geen nieuwe huurder is gevonden. Het gevolg van leegstand is dat (tijdelijk) minder huurinkomsten worden gegenereerd. Hoewel de uitgevende instelling in haar begroting rekening heeft gehouden met een tijdelijke leegstand, kan het zijn dat de andere huurinkomsten te laag zijn om de verminderde huurinkomsten als gevolg van leegstand op te vangen. Als dit het geval is, dan heeft dat een negatief effect op het bedrijfsresultaat van de uitgevende instelling. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling over onvoldoende financiële middelen beschikt om de rente (tijdig) te kunnen voldoen aan obligatiehouders.

Marktrisico

Het economische klimaat is van invloed op de vraag naar en het aanbod van vastgoed. Dit geldt voor zowel de markt van koop en verkoop als voor de verhuurmarkt. Als de vraag naar bedrijfsruimte daalt, bestaat het risico dat eventuele nieuwe huurovereenkomsten alleen tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden aangegaan. Hierdoor kan het zijn dat de uitgevende instelling minder huurinkomsten ontvangt dan verwacht. Dat heeft een negatief effect op het bedrijfsresultaat van de uitgevende instelling. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling over onvoldoende financiële middelen beschikt om de rente (tijdig) te kunnen voldoen aan obligatiehouders. Veranderende marktomstandigheden kunnen er ook voor zorgen dat de vraag naar vastgoed daalt. Een lagere vraag naar vastgoed kan resulteren in een waardedaling van het pand. Als dit het geval is aan het einde van de looptijd, dan kan het zijn dat financiers niet het volledige bedrag willen herfinancieren. Ook kan het zijn, als het pand wordt verkocht aan het einde van de looptijd, dat de uitgevende instelling het pand niet tegen de gewenste voorwaarden kan verkopen. Vanwege de beperkte liquiditeitspositie van de uitgevende instelling bestaat het risico dat de uitgevende instelling waardedaling als gevolg van het economische klimaat niet

kan opvangen. Als dit het geval is, dan kan de uitgevende instelling de obligatielening niet (volledig) aflossen.

Onderhoudsrisico

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen, bijvoorbeeld om aan de wettelijke eisen te blijven voldoen. Indien onvoorzien onderhoud moet worden uitgevoerd aan het pand, dan kan het zijn dat de uitgevende instelling meer kosten moet maken dan begroot. Hogere kosten hebben een negatief invloed op het resultaat van de uitgevende instelling. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling over onvoldoende financiële middelen beschikt om aan haar financiële verplichtingen jegens obligatiehouders te kunnen voldoen.

Wetgevingsrisico

Wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig en het kan zijn dat toepasselijke wet- en regelgeving wijzigt gedurende de looptijd van de obligaties. Denk hierbij aan wetwijzigingen in wet- en regelgeving omtrent huur(bescherming), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften of fiscale wetgeving. Wetwijzigingen kunnen leiden tot meer kosten voor naleving of andere onvoorziene uitgaven. Een verhoging van de kosten of

onvoorziene uitgaven zijn van invloed op de financiële positie van de uitgevende instelling. Het risico bestaat dat er vanwege de hogere kosten voor naleving of onvoorziene uitgaven onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de rente (tijdig) te voldoen aan de obligatiehouders.

Verzekeringsrisico

Voor het pand wordt een opstalverzekering afgesloten om gebruikelijke risico's, zoals brand- en waterschade, af te dekken. Als de uitgevende instelling een beroep doet op de verzekering, dan geldt een eigen risico. Schade door uitzonderlijke gebeurtenissen zoals natuurrampen, oorlogen, terreur etc. is niet verzekerd en komt voor rekening van de uitgevende instelling. Bij schade aan het pand moet de uitgevende instelling dus meer kosten maken dan begroot. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling hierdoor over onvoldoende financiële middelen beschikt om aan haar financiële verplichtingen jegens obligatiehouders te kunnen voldoen.

Contact



T. (Tom) Bosma
+31 6 57 77 55 51
t.bosma@pillar.nl

P. (Pim) Bosma
+31 6 22 18 48 63
p.bosma@pillar.nl

085 800 2020
info@pillar.nl

Pillar Capital Group B.V.
Koningin Wilhelminaplein 1, Unit 4 03 02
1062HG Amsterdam

www.pillar.nl

