



Het Haagse Pakhuis

Den Haag, Nederland

7,0%

Rendement in het eerste jaar.
Daarna drie jaar 6,0% rendement.

- + Looptijd van 4 jaar.
- + Maandelijks uitkering.
- + Loan to value (LTV) van 73,5%.
- + Vastgoed als onderpand met 1^{ste} hypotheek- en pandrecht.
- + Zekerheden notarieel vastgelegd.
- + Onafhankelijke stichting behartigt de belangen van de investeerders.

Inhoudsopgave

Over Pillar	3
Bedrijventerrein Forepark	4
Het Haagse Pakhuis	6
De huurders	8
Financieel overzicht	10
Deelname	11
Zekerheden	12
Stappen tot investering	15
Autoriteit Financiële Markten	16
Risico's	16
Partners	20
Contact	22



Over Pillar Capital

Tom Bosma



Introductie

Pillar Capital is een vernieuwende Nederlandse investeringsmaatschappij. Als twee energieke en ondernemende broers vormen wij, Pim & Tom Bosma, samen het directieteam van Pillar Capital. Wij investeren in duurzaam commercieel vastgoed binnen Nederland voor de lange termijn. Om onze groei te bevorderen bieden wij investeerders de mogelijkheid om bij ons te investeren. Zo creëren wij een win-win situatie.

Door te investeren in onze obligaties kunt u uw vermogen stabiel laten renderen met een aantrekkelijke vaste rente dat maandelijks wordt uitgekeerd. Het vastgoed wordt notarieel vastgelegd als onderpand met het eerste hypotheek- en pandrecht. Gedurende de investeringsperiode wordt u per kwartaal op de hoogte gehouden over uw onderpand.

Pim Bosma



Om uw belangen goed te borgen, schakelen wij de dienstverlening van Stichting Obligatiehoudersbelangen in. Deze stichting houdt onafhankelijk toezicht op ons, behartigt uw belangen en houdt de zekerheden ten behoeve van u en de andere investeerders.

Met ons innovatieve model ontzorgen wij u volledig en maken wij rentenieren weer mogelijk.

Deelname zonder kosten

Pillar Capital brengt geen kosten in rekening bij haar investeringsmogelijkheden. De notariskosten voor de inschrijving van de obligaties neemt Pillar Capital voor haar rekening. Indien u gebruik wenst te maken van externe adviseurs, zijn deze kosten vanzelfsprekend voor uw eigen rekening.

Type investeringen

Pillar Capital investeert in duurzaam commercieel vastgoed op goede locaties met meerdere huurders. Hierdoor wordt de impact van tijdelijke leegstand verminderd en ontstaat er spreiding in huurinkomsten. Deze spreiding zorgt er mede voor dat Pillar Capital haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Zelfs tijdens eventuele tijdelijke leegstand. Hiermee bieden wij u rust, stabiliteit en zekerheid gedurende de investeringstermijn.

Beheer

Eén van de belangrijkste onderdelen van het investeren in vastgoed, is het beheer. Hoe het vastgoed wordt geëxploiteerd, maar ook hoe er wordt omgegaan met de huurders. Om 100% grip te hebben op de belegging, voert Pillar Capital zelf het beheer uit. Dat bestaat uit financieel, technisch en commercieel beheer. Ons duurzame beheer zorgt ervoor dat het onderpand zijn waarde zal behouden. Hierbij staat onze langetermijnvisie centraal.

*“Pillar Capital maakt
rentenieren
weer mogelijk.”*



Bedrijventerrein Forepark

Den Haag

Den Haag ligt aan de Noordzee en is omgeven door duinen, stranden en natuurgebieden. De stad heeft een oppervlakte van ongeveer 100 km² en telt meer dan 550.000 inwoners, waarmee het de derde grootste stad van Nederland is.

Investering

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

Locatie en bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Forepark is gelegen nabij het Prins Clausplein met een verbinding naar de snelwegen:

- A4 (Den Haag-Amsterdam)
- A12 (Den Haag-Utrecht)
- A13 (Den Haag-Rotterdam)

Het is één van de meest aantrekkelijke bedrijvenlocaties in de regio. Het westelijke deel bestaat voornamelijk uit kantoren, terwijl het oosten een commerciële karakter heeft.

Het bedrijventerrein Forepark is ook per openbaar vervoer goed bereikbaar. Er zijn twee busverbindingen van en naar de nabijgelegen treinstations. In de ochtend- en avondspits rijdt een sneldienst rechtstreeks naar Den Haag Centraal (reistijd 10 minuten).

Het gebouw 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 zijn Sligro, Fire Control, De Persgroep, Office Centre en autodealers van diverse bekende merken zoals BMW, Mercedes, Volkswagen en Audi 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 treft u aan op het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen.

Omgeving Den Haag



Het Haagse Pakhuis

Gebouw

Het gebouw is gebouwd in 1994 en in 2022 gedeeltelijk gerenoveerd door de huurder (Asito) naar de nieuwste en hoogste standaarden. Daarmee 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 gedeelten die beide functies bieden. De gedeelten 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 zorgen er samen met de gecombineerde functie (bedrijfsruimte met kantoorruimte) voor, dat dit gebouw perfect op de wensen van de huurders aansluit.



Bouwjaar
1994



2022 gedeeltelijk
gerenoveerd



2.158 m² verhuurbaar
vloeroppervlakte (VVO)



Zeer goed
bereikbaar



Technische staat
“Goed”



Energielabel **A**



Spreiding in
bedrijfsruimte en
kantoor



Twee
gerenommeerde
huurders

Huurders

Huurders

Het verzamelgebouw is volledig verhuurd aan Asito en Koninklijke Oosterberg.

Koninklijke Oosterberg

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 maatwerk oplossingen.

Asito

Schoonmaakbedrijf Asito opende in 2011 de deuren van deze vestiging.

Asito is opgericht in 1952 en is vandaag de dag nog steeds een familiebedrijf. Het schoonmaakbedrijf heeft een landelijke dekking met meer dan 10.000 werknemers.

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. Dit vergroot dan ook het werkgebied.

Huurtermijn

De gewogen gemiddelde resterende huurtermijn (WALT) bedraagt circa 4 jaar. Beide huurders hebben de reguliere verplichting om een eventuele opzegging ruim van tevoren aan te kondigen. Dit zorgt ervoor dat wij ruim van tevoren naar een nieuwe huurder kunnen zoeken en er geen leegstand ontstaat.

Totale jaarhuur

De totale huur bedraagt € 202.476,- excl. BTW per jaar.

KONINKLIJKE 
OOSTERBERG


asito

Circa 4 jaar

Gewogen gemiddelde
resterende huurtermijn
(WALT)

Kantoor Asito



Bedrijfsruimte Koninklijke Oosterberg



Bedrijfsruimte Koninklijke Oosterberg



Financieel overzicht

Aankoop

Het Haagse Pakhuis 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,- (bron: Colliers, juni 2023).

Financiële uitgangspunten

Pillar Capital heeft 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 € 1.750.000,- wordt in twee tranches uitgegeven. Met de eerste tranche van € 1.200.000,- 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. Daarna 6,0% rendement per jaar. Dat zorgt voor een rente distributie ter grootte van € 122.500,- voor het eerste jaar en daarna € 105.000,- per jaar.



€ 2.030.000,-
Aankoopprijs

€ 2.275.000,-
Totale aankoopkosten



€ 2.380.000,-
Taxatiewaarde



€ 202.476,-
Jaarhuur

8,9%
Bruto aanvangs-
rendement (BAR)



€ 1.750.000,-
Totaal uit te geven lening
Loan to value: 73,5%

ca. 4 jaar
Gewogen gemiddelde
resterende huurtermijn
(WALT)



€ 122.500,-
Rente distributie naar
investeerders in het
eerste jaar

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

1,7x
Rente
distributie ratio
(ICR)

Deelname in Het Haagse Pakhuis

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

Uitgevende instelling:	Pillar Capital B.V.
Rendement per jaar:	7,0% in het eerste jaar. Daarna drie jaar 6,0%.
Looptijd:	4 jaar
Uitkering:	Maandelijks
Loan to value (LTV):	73,5%
Onderpand:	1^{ste} hypotheek- en pandrecht
Maximale obligatielening:	€ 1.750.000,-
Nominale waarde obligaties:	€ 25.000,- per stuk
Instapbedrag:	vanaf € 100.000,- (4 obligaties)



Ervaar rust, stabiliteit en zekerheid

Zekerheden

De zekerheden

Met ingang van uw investering bij Pillar Capital bieden wij u direct zeven zekerheden. Zo zorgen wij voor rust, stabiliteit en zekerheid gedurende de gehele looptijd van uw investering.

De zekerheden zijn als volgt:

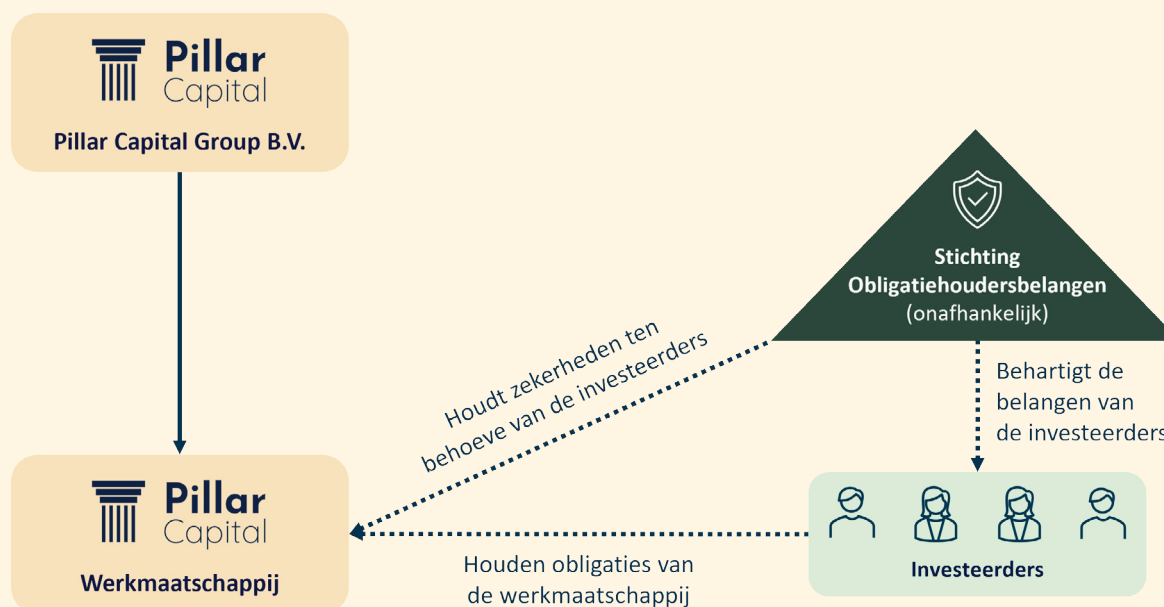
1. Onafhankelijke stichting
2. Vastgoed als onderpand
3. Vast rendement
4. Vaste looptijd
5. Pillar Capital koopt zonder tijdsdruk
6. Meerdere huurders
7. Dividendbeleid



1. Onafhankelijke stichting

De belangen van de investeerders worden behartigd door een onafhankelijke stichting: Stichting Obligatiehoudersbelangen. Zij kijkt mee met de juridische documentatie en beheert namens de investeerders de zekerheden. In geval van verzuim 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 zult krijgen.

Structuur Pillar Capital



Mr. M.C. Olie LL.M.



Mr. M.C. Olie LL.M. - Voorzitter

De heer Olie is in 1988 afgestudeerd in het Nederlands en Europees recht aan de Rijksuniversiteit Utrecht. In 1990 behaalde hij een Master of Laws degree aan de New York University School of Law. Hij heeft als bedrijfsjurist gewerkt bij o.a. Koninklijke Philips Electronics N.V. en NCR Nederland N.V. Bij laatstgenoemd bedrijf was hij verantwoordelijk voor het opzetten van de juridische afdeling voor de Benelux en Scandinavië en maakte hij deel uit van de directie. Sinds 2001 is hij werkzaam als juridisch adviseur op het gebied van financiële en energiederivatencontracten welke hij heeft onderhandeld voor alle grote Nederlandse financiële instellingen en energiemaatschappijen. De heer Olie is bestuurder van diverse non-profit instellingen.

Mr. S.G. van de Vusse MBV



Mr. S.G. van de Vusse MBV - Penningmeester

De heer Van de Vusse is in 1991 afgestudeerd in het Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit Utrecht. In 2008 heeft hij een Master of Business Valuation gehaald aan de TIAS Nimbos Business School te Tilburg. Hij heeft diverse functies bekleed in de financiële wereld waaronder van 1998 tot 2004 bij ING Bank. In de periode 2005-2009 was hij directeur van CenE Bankiers, de gespecialiseerde bank voor de medische sector, en conerndirecteur van F. van Lanschot Bankiers. In die hoedanigheid was hij verantwoordelijk voor vele financieringen. De heer van de Vusse heeft diverse bestuurlijke en toezichthoudende functies in de gezondheidszorg.

Diensten

Stichting Obligatiehoudersbelangen houdt onafhankelijk toezicht op obligaties uitgevende instellingen en behartigt de collectieve belangen van obligatiehouders.

Op dit moment verricht Stichting Obligatiehoudersbelangen geen diensten waarvoor enige vergunning of toestemming vereist is op grond van Nederlands of Europees recht. Stichting Obligatiehoudersbelangen is ook toezichthouder van uitgevende instellingen wier obligaties niet worden verhandeld op enige gereglementeerde markt.

De kosten van de dienstverlening door Stichting Obligatiehoudersbelangen zijn voor rekening van de uitgevende instelling.

Meer informatie is te vinden op:
<https://www.obligatiehoudersbelangen.org/>

*Sinds de oprichting in 2011 houdt zij toezicht op meer dan **50 uitgevende instellingen** die meer dan **€ 250.000.000,-** aan obligaties hebben uitgegeven.*

Zekerheden



2. Vastgoed als onderpand - notarieel vastgelegd

Bij de investering in Pillar Capital wordt het betreffende vastgoedobject notarieel vastgelegd als onderpand door middel van het eerste hypotheek- en pandrecht. Vastgoed houdt altijd een bepaalde waarde. Door het vastgoed duurzaam te beheren, verkeert het object altijd in goede staat.



3. Vast maandelijks rendement

Pillar Capital biedt een vast rendement dat maandelijks wordt uitbetaald op uw rekening. Dit zorgt ervoor dat u van tevoren weet waar u aan toe bent. Ook tijdens turbulente marktomstandigheden in de macro-economie en de aandelenbeurs blijven wij rendement uitkeren.



4. Vaste looptijd

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



5. Pillar Capital koopt zonder tijdsdruk

Als vernieuwende vastgoedonderneming, bepaalt Pillar Capital haar eigen tempo. Zo wordt vastgoed eerst door onszelf aangekocht onder de juiste condities op een zelfgekozen moment. Wij brengen geen kosten bij u in rekening en hebben daardoor ook geen drang om geld binnen een bepaalde periode 'weg te zetten'. Het vastgoed zal na het verstrijken van de looptijd in de portfolio aangehouden worden. Onze focus ligt op de lange termijn.



6. Meerdere huurders

Het uitgangspunt is dat elk object op 'stand-alone' basis ervoor zorgt dat Pillar Capital te allen tijde haar renteverplichtingen kan voldoen, zelfs als er tijdelijk sprake is van gedeeltelijke leegstand. Door het vastgoedobject aan meerdere partijen te verhuren, wordt de impact van tijdelijke leegstand verminderd.



7. Dividendbeleid

Pillar Capital hanteert 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

1. Kennismaking

Persoonlijke ontmoeting

Graag maken wij persoonlijk kennis met u. Dit kan zowel bij u thuis als via een beeldgesprek. Naast het kennismaken, worden tijdens dit gesprek uw wensen besproken en uw eventuele vragen beantwoord. Aan het einde van het gesprek weet u precies wat u van Pillar Capital kunt verwachten.



2. Deelname

Het papierwerk

Wanneer u besluit te investeren, ontvangen wij graag uw ingevulde (1) **deelnameformulier**, (2) **formulier met herkomst van gelden** en (3) een **kopie van uw identiteitsbewijs**. Indien u investeert middels een **rechtspersoon**, dienen wij ook een uittreksel van de Kamer van Koophandel te ontvangen. Wij zullen op basis van deze stukken ons cliëntonderzoek uitvoeren. Na een positieve uitkomst zullen wij u de obligaties toewijzen.



3. Proost!

Uw vermogen laten renderen

Gefeliciteerd, u bent investeerder bij Pillar Capital! Op de helft van iedere maand ontvangt u de rentebetaling. Pillar Capital voorziet u elk kwartaal van een update over uw onderpand.



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.

De materiële risicofactoren die op dit moment bekend zijn, luiden als volgt:

1. Risico dat de uitgevende instelling failliet gaat
2. Risico van beperkte verhandelbaarheid
3. Risico dat de uitgevende instelling de obligatielening vervroegd aflost
4. Risico dat de uitgevende instelling de obligatielening niet kan aflossen
5. Leegstandrisico
6. Marktrisico
7. Verzekeringsrisico
8. Wetgevingsrisico
9. Onderhoudsrisico



1. 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. Dat zou kunnen leiden tot een faillissement van de uitgevende instelling. Dat 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 vastgoedobject onvoldoende opbrengst genereert om de (volledige) obligatielening af te lossen. Daardoor lopen de investeerders het risico dat zij (een deel van) de hoofdsom (en verschuldigde, niet betaalde rente) niet (terug)betaald krijgen.



2. Risico van beperkte verhandelbaarheid

De obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt, georganiseerde of multilaterale handelsfaciliteit. Er zal ook 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.



3. Risico dat de uitgevende instelling de obligatielening vervroegd aflost

De uitgevende instelling heeft het recht om de obligaties na drie 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.



4. 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 vastgoedobject kan worden gevonden of dat de uitgevende instelling het vastgoedobject 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.



5. Leegstandrisico

Het vastgoedobject 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.



6. Marktrisico

Het economische klimaat is van invloed op de vraag naar en het aanbod van vastgoed. Dat 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 de 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 vastgoedobject. Als dat 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 vastgoedobject wordt verkocht aan het einde van de looptijd, dat de uitgevende instelling het vastgoedobject 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 dat het geval is, dan kan de uitgevende instelling de obligatielening niet (volledig) aflossen.



7. Verzekeringsrisico

Voor het vastgoedobject 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 vastgoedobject 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.



8. Wetgevingsrisico

Wet- en regelgeving zijn aan verandering onderhevig. Het kan zijn dat toepasselijke wet- en regelgeving wijzigt gedurende de looptijd van de obligaties. Denk hierbij aan wetswijzigingen in wet- en regelgeving omtrent huur(bescherming), bestemmingsplannen, inrichtingseisen, veiligheidsvoorschriften of fiscale wetgeving. Wetswijzigingen 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.



9. 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 vastgoedobject, 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 ten opzichte van obligatiehouders te kunnen voldoen.

Partners

Onze partners

Pillar Capital werkt samen met gerenommeerde partijen. Taxateurs zijn uiterst belangrijk om te bepalen wat de waarde van het vastgoed is. Door Cushman & Wakefield of Colliers hiervoor in te schakelen, weten onze investeerders direct dat de taxatiewaarde objectief en accuraat is. Dit zorgt niet alleen voor volledige transparantie, maar ook voor extra zekerheid.

De achterliggende documentatie van de obligaties is zorgvuldig opgesteld door het gespecialiseerde advocatenkantoor Finway. Voor deskundig fiscaal advies schakelen wij Rechtstaete in. Zij hebben jarenlange ervaring met traditionele vastgoedfondsen en grondige kennis van hoe structuren en fiscaliteiten met elkaar verbonden zijn. In combinatie met het ervaren notariskantoor HMK notarissen werkt dit uitstekend.

Daarnaast werken we samen met Hemwood, een advocatenkantoor dat ons voorziet van essentieel juridisch advies wanneer nodig.

Ook zijn we er trots op om partner te zijn van INNREALL Institute, een vooruitstrevend kennisplatform dat innovatie binnen de vastgoedsector stimuleert en bevordert. Samen zetten wij ons in voor een duurzame, gezonde, veilige, integere en toekomstbestendige gebouwde omgeving.





Pillar
Capital



*Investeer nu ook met
rust, stabiliteit en zekerheid”*



Tom Bosma



+31 6 57 77 55 51



t.bosma@pillar.nl



Pim Bosma



+31 6 22 18 48 63



p.bosma@pillar.nl



Website

www.pillar.nl



Telefoon

+31 85 800 2020



E-mail

info@pillar.nl



Openingstijden

Maandag - vrijdag 8:00-18:00



Adres

Koningin Wilhelminaplein 1
1062 HG Amsterdam
(alleen op afspraak)