

Bergman van O.K. Invest legt nieuwste fonds uit

14-12-2010 13:21

Edzo Bergman, directeur van participatiefondsaanbieder O.K. Invest, zet in een vraaggesprek met Nick Blom van Vastgoedvergelijker.nl, de onankelijke website met het complete overzicht van de belangrijkste vastgoedfondsen en beleggingspanden in Nederland, de opvallendste kenmerken van hun nieuwste fonds O.K. Obligatiefonds XI Tranche 3.

Nick Blom: Waar kennen beleggers O.K. Invest. van?

Edzo Bergman: "Old Kinderhook Invest Groep (O.K. Invest) staat bekend vanwege de emissie van diverse allround vastgoedvennootschappen en van de plaatsing van een tweetal multipurpose schepen. Ook fonds nummer XI wordt gekenmerkt door een degelijke opzet, onder meer door de samenstelling van de vastgoedportefeuille, de grotendeels langjarig lopende huurcontracten en de zekerheid van een tweede hypotheek. Tranche 1 en 2 zijn recentelijk volledig geplaatst. Nu volgt de derde en laatste tranche.

O.K. Invest verzorgt de emissie van de obligaties en de informatievoorziening naar deelnemers en geïnteresseerden. O.K. Invest heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten in de zin van artikel 1:1, onder b, Wft. Voor het aanbieden van O.K. Obligatiefonds XI is er geen vergunningplicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht; derhalve staat het fonds niet onder toezicht van de AFM."

Blom: In wat voor vastgoed belegt O.K. Obligatiefonds XI Tranche 3?

Bergman: "De vastgoedobjecten zijn in 2008 door O.K. Real Estate B.V. aangekocht, al dan niet in commanditaire vennootschappen onder O.K. Real Estate B.V. of gelieerde vennootschappen. De aankopen zijn destijds gedaan met het doel deze te plaatsen in toekomstige vastgoedbeleggingsfondsen. Alle panden zijn aangekocht van en via partijen die niet gelieerd zijn aan O.K. Real Estate B.V. Ten behoeve van de financiering is voor elk pand een taxatierapport opgemaakt door een externe taxateur, waarbij de uitkomsten in lijn lagen met de aankoopssommen.

De vastgoedobjecten die in commanditaire vennootschappen onder O.K. Real Estate B.V. of gelieerde vennootschappen zijn aangekocht ten behoeve van toekomstige vastgoedbeleggingsfondsen, zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

- goede locatie;
- kwalitatief hoogwaardig vastgoed;
- spreiding in portefeuille;
- goed bekend staande huurders;
- geïndexeerde huurcontracten;
- goede alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Op basis van voornoemde aspecten zijn de volgende vastgoedobjecten aangekocht:

Het pand Stavangerweg 23-13/14/15, Groningen

Deze units maken onderdeel (kopunits) uit van het complex aan kantoor- en bedrijfsunits dat enige jaren geleden is gebouwd op het toonaangevend bedrijventerrein Eemspoort, gelegen nabij de op- en afrit van de zuidelijke ringweg van Groningen. De units zijn gesitueerd op een kavel van circa 362 m². De panden hebben een bruto verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 480 m² en zijn opgebouwd in twee bouwlagen.

Het pand Berglaan 12, Drachten

Het multifunctionele kantoorgebouw met 23 eigen parkeerplaatsen en 2 fietsenbergingen is gesitueerd op twee kavels met een oppervlakte van circa 932 m² en heeft een netto verhuurbaar oppervlak van circa 1.061 m². Het gebouw betreft een omstreeks 1996 gerealiseerd kantoorpand bestaande uit vier verhuurbare bouwlagen gelegen in het centrum van Drachten. De grootste huurder is zorgpartij Accare, waarbij het huidige huurcontract loopt tot 1 oktober 2017.

Het pand Paxtonstraat 13-15, Zwolle

Dit bedrijfspand is gelegen op De Marslanden, het grootste bedrijventerrein van Zwolle, op een ruime kavel van circa 4.938 m², waarvan een deel als buitenopslag in gebruik is. Het courante pand heeft een bruto vloeroppervlak van circa 2.692 m² en is gebouwd in 2002/3. Het bedrijfspand is oorspronkelijk gebouwd als vier bedrijfsunits, maar is ten behoeve van de huidige huurder verbouwd tot één bedrijfspand geschikt voor bouwstoffen/materialen groothandel. De verhouding van ruim 500 m² kantoorruimte en ruim 2.000 m² bedrijfshal is courant. Eventueel kan bij vertrek van de huidige huurder het object weer worden ingedeeld in meerdere afzonderlijke bedrijfsunits. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het pand is gebouwd op een betonnen plaat, daarop een stalen frame, voorzien van geïsoleerde beplating, waarbij de kantoren aan de voorzijde in metselwerk zijn uitgevoerd. De Raab Karcher Formule is gebruiker van het pand, waarbij het huurcontract recentelijk is verlengd met 5 jaar door de moedermaatschappij St Gobain.

Het pand Dr. Stolteweg 52-58, Zwolle

Het vrijstaande kantoorgebouw genaamd "Einstein" heeft een vrij verhuurbaar oppervlakte van circa 2.370 m² verdeeld over vier bouwlagen met op de vijfde bouwlaag de technische ruimte. Het in 1988 gebouwde kantoorgebouw is gesitueerd op een kavel van circa 1.911 m², beschikt over 46 eigen parkeerplaatsen en is gelegen op het bedrijventerrein Oosterenk I aan de Oostkant van Zwolle. De locatie is goed ontsloten door de ringweg Ceintuurbaan, nabij A28, goed bereikbaar met openbaar vervoer en is gesitueerd dichtbij het Isala Ziekenhuis (locatie Sofia). Dit courante pand is langjarig verhuurd aan twee zorgpartijen, waarbij de grootste huurder de Stichting Tactus heeft getekend tot 1 september 2016."

Blom: Er zijn 4 verschillende obligaties, kunt u hier iets meer over vertellen?

Bergman: "We hebben gekeken naar de wensen van onze huidige relaties en hebben de keuzemogelijkheden tussen participaties van € 5.000 en € 25.000 alsmede de keuze tussen een looptijd van 3 jaar of van 5 jaar. Hierdoor ontstaan de volgende mogelijke combinaties:

OBLIGATIE A1

nominale waarde per obligatie € 5.000

jaarrente 6,5%

uitkering rente per maand

Ingang rente aanvangsdatum

Looptijd 3 jaar, 1 maart 2014

loyaliteitsbonus 1,5% van de hoofdsom, uitkeerbaar uitsluitend bij reguliere aflossing op einddatum

call bonus 2,0% van de hoofdsom bij tussentijdse call

OBLIGATIE A2

nominale waarde per obligatie € 5.000

jaarrente 7,0%

uitkering rente per maand

ingang rente aanvangsdatum

looptijd 5 jaar, 1 maart 2016

loyaliteitsbonus 3,0% van de hoofdsom, uitkeerbaar uitsluitend bij reguliere aflossing op einddatum

call bonus 2,0% van de hoofdsom bij tussentijdse call

OBLIGATIE A3

nominale waarde per obligatie € 25.000

jaarrente 6,75%

uitkering rente aanvangsdatum

looptijd 3 jaar, 1 maart 2014

loyaliteitsbonus 1,5% van de hoofdsom, uitkeerbaar

uitsluitend bij reguliere aflossing op einddatum

call bonus 2,0% van de hoofdsom bij tussentijdse call

OBLIGATIE A4

nominale waarde per obligatie € 25.000

jaarrente 7,25%

uitkering rente per maand

Ingang rente aanvangsdatum

looptijd 5 jaar, 1 maart 2016

loyaliteitsbonus 3,0% van de hoofdsom, uitkeerbaar

uitsluitend bij reguliere aflossing op einddatum

call bonus 2,0% van de hoofdsom bij tussentijdse call"

Alle informatie over het nieuwste O.K. Invest fonds is ook te vinden op www.vastgoedvergelijker.nl.