

Vastgoedpartij laat particuliere beleggers via NPEX mee investeren

01-12-2019 09:00

Vastgoedbelegger Meerdervoort Group geeft 4.500 obligaties van €1000 per stuk uit via handelsplatform NPEX om een 9.000 m2 groot kantoor in Baarn aan te kunnen kopen. Wijnand Groenen, directeur van Meerdervoort Group: "Op die manier kunnen ook kleinere beleggers vanaf €1000 investeren in een verhuurd kantoor met de mogelijkheid om tijdens de looptijd bij te kopen of te verkopen."

Met de opbrengst van de obligatielening wordt het bedrijfsverzamelgebouw Amaliawolde aan de Amaliastraat 126 nabij het NS Station in Baarn aangekocht van Vastint.

Volgens Groenen bedraagt de totale koopsom in het kantoor circa €9,8 miljoen. "De getaxeerde waarde is met €10,88 miljoen een stuk hoger omdat er nog achterstallig onderhoud is." Voor de financiering wordt behalve de opbrengst van de obligatielening ook een lening van RNLB betrokken. "De hypotheek van RNLB bedraagt circa 60% van de koopsom inclusief alle kosten, de obligatielening voor de resterende 40%."

Voor het eerst met NPEX

Het is voor het eerst dat de Meerdervoort Group met het handelsplatform gaat samenwerken. "Dat is het verschil met andere partijen in de markt. Wij zijn geen fondsbeheerder maar een vastgoedonderneming. We kiezen daarom voor samenwerking met het NPEX-platform dat in het bezit is van alle benodigde (AFM-)vergunningen. Het grote voordeel van NPEX is dat kleinere beleggers vanaf duizend euro kunnen instappen."

"Sinds we vijf jaar geleden met onze vastgoedportefeuille zijn begonnen kregen we regelmatig het verzoek van relaties om deel te nemen met bedragen onder de honderd duizend euro. NPEX voorziet in deze mogelijkheid en behoefte", aldus Groenen.

Vijf jaar tegen 7%

De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar en een vaste couponrente van zeven procent. Behalve het lage instapbedrag is de flexibiliteit van NPEX ook een voordeel voor kleinere beleggers.

"Men kan tussentijds uitstappen, obligaties deels verkopen en/of bij kopen. Het beleggen in vastgoed is daardoor erg laagdrempelig. Ik verwacht er veel van." De aan- en verkoopkosten op het NPEX-platform zijn met 1% te overzien. "Vanwege de hoge couponrente verwacht ik dat de koers van deze obligaties gedurende de looptijd kan stijgen."

Tot 12 december inschrijving open

De beleggers hebben de obligatielening van Meerdervoort inmiddels ontdekt. Groenen: "Momenteel is al op circa de helft van de 4500 beschikbare obligaties van €1000 per stuk ingetekend. Tot 12 december kunnen beleggers nog hierop inschrijven tenzij het eerder vol zit."

Acht dagen later, op 20 december, vindt de officiële eigendomsoverdracht plaats van het vierlaagse bedrijfsverzamelgebouw Amaliawolde in Baarn.

Het pand met energielabel A uit 1997 heeft een oppervlakte van 9.000 m2 waarvan een kleine 8.000 m2 als kantoorruimte wordt gebruikt. Deze ruimtes zijn flexibel op te delen of uit te breiden. Daarnaast zijn er 154 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met 21 huurders is momenteel 88 procent van het gebouw in gebruik.

Minder risicovol

“Het is minder risicovol dan één enkele huurder”, legt Groenen uit. “Immers, de kans dat zoals bij Amaliawolde in één keer 21 huurders opstappen is zo goed als nihil.” Groenen ziet nog veel mogelijkheden om de resterende kantoorruimtes flexibel te verhuren aan het MKB en ZZP’ers in de Baarnse regio.

Het kantoor zal in een BV-structuur (Amaliawolde BV) worden ondergebracht waarbij CDB Capital BV 10% van de aandelen krijgt en Meerdervoort Group BV 90%. Voor het dagelijks beheer is Vastestate uit Rotterdam ingeschakeld.

Achtergrond

Meerdervoort startte in 2015 door vanuit Meerdervoort Real Estate B.V. een fonds te lanceren zonder bankfinanciering om te laten zien dat banken als ‘middlemen’ niet per sé nodig zijn voor financieringen. Inmiddels heeft Meerdervoort Group vestigingen in Alblasterdam, Woerden en Utrecht.

Behalve in bedrijfsverzamelgebouwen en flexkantoren investeert Meerdervoort Group ook in starterswoningen, studentenwoningen en zorgvastgoed.

<https://meerdervoort.com>

Rogier Hentenaar