VASTGOED JOURNAAL

Coral Capital: met flexibiliteit inspelen op lastige tijden

10-11-2022 14:48



Nu de tijden onzekerder worden, staat Coral Capital klaar om met rescue-loans partijen die onder druk staan verder te helpen. Duurzaamheid staat daarbij hoog in het vaandel want uiteindelijk genereert vastgoed dat aan de hoogste normen voldoet de hoogste waarden.

"Nu de rente stijgt is het de vraag wat de prijzen van het vastgoed gaan doen – grote dalingen zijn nog niet gesignaleerd maar dat zou wel kunnen"

Al weer drie jaar geleden begonnen Victor van Loendersloot en Florus van Herpt Coral Capital. De groei zit er goed in: tegenwoordig mikt de vastgoedfinancier op leningen met een omvang tussen €10 miljoen en €30 miljoen. De funding partners, veelal family offices, hebben meer geld beschikbaar gesteld om in deze onzekere tijden grotere projecten toch tot een goed einde te laten komen.

VASTGOED JOURNAAL



Van Loendersloot en Van Herpt zien namelijk donkere wolken verschijnen aan de horizon. Van Herpt: “Wij zien nu onder meer problemen ontstaan bij ontwikkelaarsdie als strategie hebben projecten in de forward funding verkopen, die dus vooraf een koopsom hebben afgesproken met de uiteindelijke koper. Die vaste koopsom leidt met de stijgende bouwkosten tot hogere interne verreken-rentes: houdt de ontwikkelaar bij de overdracht aan de koper wel iets over aan zijn project of schiet hij er bij in? Wij zijn flexibel en kunnen veel verschillende leningen aanbieden en denken bovendien goed mee: we kennen het ontwikkelvak en weten waar behoefte aan is.”

Flexibel

Het zijn echter niet alleen de partijen die hun projecten in het beginstadium hebben verkocht, die in moeilijkheden zouden kunnen komen. Nu de rente stijgt is het de vraag wat de prijzen van het vastgoed gaan doen – grote dalingen zijn nog niet gesignaleerd maar dat zou wel kunnen. Van Herpt: “Met waardedalingen gaan banken wellicht extra bijstortingen vragen om de loan to value op peil te houden, iets wat zowel bij ontwikkelprojecten als bij beleggingen speelt. Logisch, want banken staan onder toezicht en moeten hun cliënten dus wel aan de convenanten houden. Wij bij Coral Capital zijn echter veel flexibeler en kunnen veel verschillende kapitaalstructuren aanbieden. Bovendien kunnen we in deze moeilijke tijden van begin tot eind betrokken blijven. Dat geeft de ontwikkelaar of de belegger zekerheid zodat hij toch door kan gaan en zich kan focussen op zijn werk, het creëren van waarde.”

VASTGOED JOURNAAL

Van Loendersloot en Van Herpt hebben beide in de kredietcrisis van 2008 ervaring opgedaan met bijzonder beheer. Van Loendersloot: “Daar hebben we gezien dat partijen hun investeringen soms niet door konden zetten omdat er te hard moest worden ingegrepen. Dat was soms echt waarde-vernietiging en zonde. Dat soort partijen willen we graag helpen met een op maat gemaakte rescue-loan.”



Duurzaamheid
Maar wie ervan uitgaat dat Coral Capital elk project in moeilijkheden wel op het boek neemt, komt bedrogen uit. Van Loendersloot: “Wat we bijvoorbeeld heel belangrijk vinden is duurzaamheid. Steeds meer partijen en zeker de institutionele beleggers hebben ESG hoog in hun vaandel staan. Met financieringen tussen €10 en €30 miljoen mik je voor de verkoop juist op de institutionele markt, dus een focus op esg is dan essentieel.”

Gelukkig heeft Coral Capital de nodige kennis in huis om partijen te helpen hun projecten of beleggingen te verduurzamen. Van Loendersloot: “Zo kunnen wij als financier ook op deze manier waarde toevoegen.” Voorbeelden zijn onder meer het aanraden van een andere bouwmethodiek bij een project waardoor duurzamer gebouwd kon worden. Van Loendersloot: “Bij dit project kon bovendien sneller gebouwd worden waardoor de kosten lager uitvielen. Inmiddels is circulair, bio-based en met hout bouwen zeker concurrerend ten opzichte van de traditionele bouw en in de toekomst zal het zelfs goedkoper worden. En vergeet niet: als je

met hout bouwt, stoot je geen stikstof of CO2 uit. Zelfs met de sloop van traditioneel gebouwde gebouwen valt tegenwoordig behoorlijk te verdienen.”

Extra reden voor vastgoedpartijen om te focussen op duurzaamheid is dat er volgens Van Herpt en Van Loendersloot bij de overheid gedacht wordt over maatregelen om de rentes voor vastgoedfinancieringen lager te laten zijn als het duurzaam vastgoed betreft. Het is één van de methoden om verduurzaming van vastgoed te stimuleren.



Wie zijn de huurders?
Wat Van Herpt betreft is het echter niet alleen tijdens de bouwfase dat esg belangrijk is. “Het gaat er zo langzamerhand ook om wie de huurders zijn. Waar komen de huurpenningen vandaan? Let maar op, dat zal in beleggerswereld ook steeds belangrijker worden. Een exit aan een institutionele belegger van een gebouw dat heel duurzaam is maar een huurder heeft wiens activiteiten daar tegenin druisen, zal in de toekomst onmogelijk zijn.”

Behalve dat duurzaamheid, het sociale aspect en de governance aspecten zijn die meetellen, financiert Coral Capital in principe alle sectoren. Alleen recreatiewoningen staan niet op het programma. Van Herpt daarover:

VASTGOED JOURNAAL

“Recreatiewoningen is nu eenmaal niet onze expertise. Ook logistiek vastgoed financieren we niet, we vinden momenteel de risico-rendement verhoudingen in deze markt niet in de juiste verhouding staan. Maar woningen, hotels, retail, transformaties en ook light-industrial als mini-opslag vinden we allemaal interessant.”

In deze onzekere tijden houden Van Herpt en Van Loendersloot toch een focus op wat zij denken dat in de toekomst belangrijk wordt. Focus op duurzaamheid zal blijven en wordt eigenlijk alleen maar doorslaggevender. Samen met de snelheid die ze kunnen bieden en de zekerheid die ze met hun op maat gemaakte financieringsoplossingen kunnen bieden, zijn de komende tijden spannend maar hebben ze er wel vertrouwen in.

Redactie