

Casus borgstelling SHWJ

waarderingen:

aantal wooneenheden	75
huur per mnd, per woning	€ 680
bruto huur per jaar	€ 612.000
BAR marktpartijen	4,20%
marktwaarde complex	€ 14.571.429
waarde borgstelling	€ 14.375.000

Toelichting:

Op basis van geregistreerde woningtransacties tm 3e kwartaal 2023 eisen marktpartijen een bruto aanvangsrendement (BAR) van gemiddeld 4,2% op investeringen in verhuurwoningen. Dat rendement wordt door publicatie van de NVM (Cushman & Wakefield) ook bevestigd (zie hiernaast). De beoogde bruto jaarhuur van het jongerencomplex bedraagt € 612.000. Op basis van een BAR van 4,2% bedraagt de marktwaarde van het complex dus: € 14,57 mln.

Conclusie:

Gemeente Kaag en Braassem staat borg voor een lening van € 14,375 mln.

Zij verkrijgt van de stichting daarvoor als onderpand een complex dat door marktpartijen wordt gewaardeerd op € 14,57 mln

<https://stivad.nl/woningen-3e-kwartaal-2023-bar-42-mediaan-4-min/>

NIEUWSBERICHTEN WONINGEN 3E KWARTAAL 2023: BAR 4,2% MEDIAAN | 4% MIN



Tot en met het derde kwartaal registreerde StiVAD op basis van overeenkomstdatum 107 transacties met woningen voor 1,6 miljard euro. Bij 12 van deze transacties noteerde StiVAD ook rendementen.

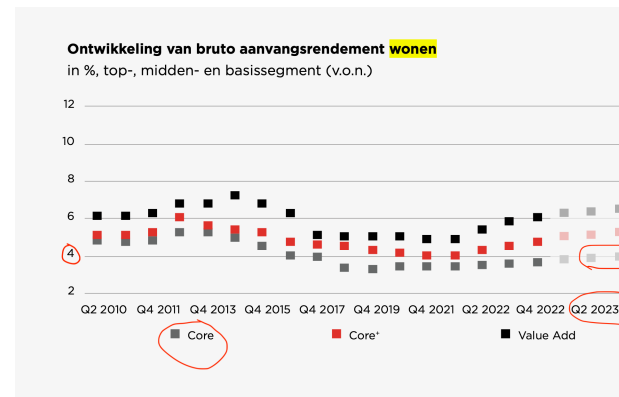
Het mediane BAR voor het derde kwartaal kwam uit op 4,2 procent op basis van vijf transacties waarvoor StiVAD rendementen noteerde. Het ging in die gevallen – op één na – om turnkey- of koopaannemingcontracten met BAR-afpraak. Het valt in de cijfers op dat institutionele partijen en grotere particuliere beleggers nauwelijks bestaande woningen verhandelen.

Energielabel C

Het laagste BAR van 4,0 procent betaalde een particuliere belegger voor 49 bestaande woningen met energielabel C in de regio Eindhoven. De verkoper was een institutionele belegger. Het hoogste BAR van 4,3 procent betaalde een institutionele partij voor een turnkeyproject met een kleine honderd woningen in het Groene Hart.

https://www.nvm.nl/media/hvvlvpez/cw_outlook_2023_nl.pdf

pagina 36



Legenda:

Core

Core real estate investments are high-quality, low-risk assets that offer the most stable and consistent cash flow. These properties are typically fully leased buildings in high-quality locations and require very minimal, if any, upgrades. The property's tenancy is also very stable, with residents generally choosing to renew leases consistently. Property owners often don't have to worry about large scale renovations, which keeps the capital expenditure budget to extract value from the investment relatively low.

Core real estate investments often get compared to bond investments because they're able to generate stable cash flow with very little asset management. Moreover, the majority of the expected return is generated through cash flow from the property rather than price appreciation. Given the lower risk profile however, core properties tend to generate lower returns than Core Plus and Value-Add opportunistic strategies, which are discussed below.

Coreplus

Core Plus properties aren't as stabilized as core real estate, but they're also not in need of a total overhaul. They generally have a greater amount of untapped potential in comparison to Core properties. For example, owners can often increase cash flow through light renovations, improving management efficiencies and managing quality of tenants. The business plan to extract maximum value from these types of properties is more extensive than Core properties but can also result in higher appreciation of the asset over time. Given the additional effort and risk involved with getting these properties to their optimal form, investors can often expect higher potential returns from Core Plus properties than from Core investments.

Value add

The third type of real estate investment strategy is with Value-Add opportunistic properties, which generally provide the greatest returns but at the expense of additional risk associated with the cost of improvements. These are often buildings in need of more renovations but upon completion of these improvements, these properties are expected to be leased at higher rents and their valuations are likely to increase, which will be passed onto investors at the time of sale. While Value-Add properties carry more risk, Yieldstreet applies conservative underwriting assumptions to assess the quality of each offering and only seeks to acquire Value-Add properties in areas that have strong economic and employment fundamentals, and are supportive of property valuation increases.