RTC VASTGOEDOBLIGATIE · LONDEN

Een Londens vastgoedprojec t. Twee heldere looptijden.

Burn Bullock · Mitcham
Vastgoedobligatie voor de transformatie van hotel naar zorgvastgoed

KAASSSTAD KAPITAAL · 5-MINUTENPITCH



In vijf minuten goed geïnformeerd

RTC GROUP

OPGERICHT IN

2023

RTC geeft beleggers toegang tot beleggen waarbij kapitaalsbehoud belangrijker is dan rendement.

Institutionele toegang

Beleggers krijgen toegang tot institutionele beleggingsfunds en -producten.

Hoge rente en hoge zekerheden

Naast fondsen biedt RTC obligaties met een hoge rente en zekerheden.

STRATEGIEËN

Handelsstrategieën

FUNDS

Arbitrage fund

OBLIGATIES

Hoge rente, met zekerheden

Bron: RTC Group

WestOne Capital Group beheert een grote portefeuille vastgoed portefeuille.

LONDEN

Family office

Gevestigd in Knightsbridge; gericht op kansgedreven vastgoedpositie, beheer van vastgoed. Enigma Hedgefund, investeringen in Infrastructurele projecten, zoals AI datacenters, energie.

Developer-partner

WestOne ondersteunt kleine en middelgrote Britse ontwikkelaars met eigen vermogen.

RTC GROUP

Propositie & toegang

WESTONE

Selectie & projectuitvoering

Bronnen: WestOne Capital Group; RTC Obligatie 1 (geraadpleegd 30-10-2026)

DE MARKT · LONDEN

Londen: veel vraag, weinig aanbod, zorg als kans

8,95 mln

inwoners

Groot-Londen, ONS mid-2023

£8,5 mrd

Dynamische vastgoedmarkt

Investeringsvolume kantoren Centraal-Londen, 2025

4,8%

Lage leegstand

Kantoren in de City, Q4 2025 (2 procentpunt lager dan een jaar eerder)

89.300

woningen tekort per jaar

Geschatte woningbehoefte; er worden 30.000–45.000 per jaar gebouwd

ZORGVASTGOED · SCHAARSTE VOEDT HET PROJECT

20 bedden

per 100 inwoners van 85+ in Londen, tegenover 28,5 in het VK

±2.000

zorgbedden minder in Londen tussen 2017 en 2025

±200.000

bedden tekort in het VK in 2050, volgens Knight Frank

Bronnen: ONS/GLA; Avison Young (Q4 2025); London Assembly; Knight Frank via Elder (2026). Kantoorcijfers zijn indicatief.

Burn Bullock krijgt een nieuwe functie: zorgvastgoed

60

zorgplaatsen

De karakteristieke pub- en hotellocatie wordt volgens de projectpresentatie getransformeerd tot een zorgcomplex.

LOCATIE	Mitcham · Zuid-Londen
VERWORVEN	2024
DOEL MIDDELEN	Renovatie & transformatie

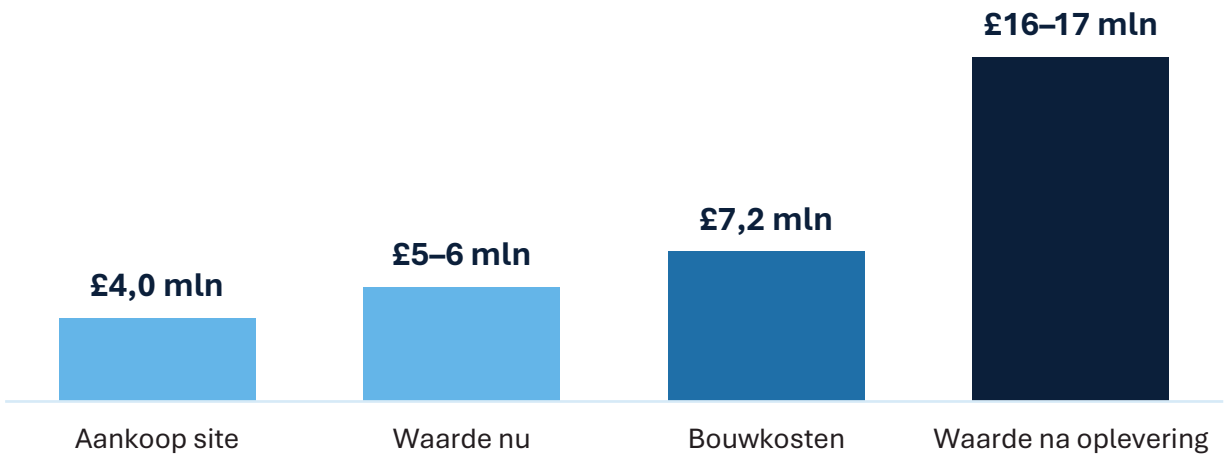


DE BUSINESSCASE

Van £4 mln aankoop naar £16–17 mln waarde

Volgens de desktopwaardering van 5 augustus 2025 ligt de waarde na oplevering ruim boven aankoop en bouw.

KOSTEN EN WAARDE · £ MILJOEN



NA OPLEVERING

£16–17 mln

verwachte waarde (bandbreedte)

BOUWKOSTEN

£7,2 mln

60 bedden × £120.000 (excl. £4,0 mln aankoop)

LTV · OBLIGATIE MAX. £5 MLN

29–31%

na oplevering; 83–100% op huidige waarde

£15.000 HUUR PER BED

Per jaar, volgens Target Fund Managers

~£900.000 HUUR/JAAR

60 bedden × £15.000

INTERESSE VAN TARGET

Koop na oplevering

Bron: Valuation Report Mitcham Care Home Development, Ecore Construction Services Ltd (5 augustus 2025). Desktopwaardering, geen formele taxatie; planning is nog niet definitief. Balken tonen het midden van de bandbreedte. LTV = maximale obligatie van £5 mln gedeeld door de waarde (£16–17 mln na oplevering; £5–6 mln nu).

Target Healthcare: beursgenoteerde zorg-REIT sinds 2013

2013

Wie ze zijn

Britse belegger, genoteerd aan de London Stock Exchange (LSE: THRL, FTSE 250). Gevestigd in Londen. CEO: Kenneth MacKenzie; voorzitter: Alison Fyfe.

ROL BIJ BURN BULLOCK

Target Fund Managers toonde in de steunbrief interesse in koop na oplevering

Wat ze doen

Belegt in zorghuizen en verhuurt ze aan exploitanten: 86 operationele huizen, volledig verhuurd aan 31 huurders. Volgens Wikipedia de enige Britse REIT die zich op zorghuizen richt.

PORTEFEUILLEWAARDE

£924 mln (30 juni 2026)

CONTRACTUELE HUUR

£61,1 mln per jaar

RESTERENDE HUURTERMIJN

26 jaar gemiddeld

Bronnen: Target Healthcare REIT, jaarcijfers tot 30 juni 2026 (22-09-2026); Wikipedia, 'Target Healthcare REIT'; waarderingsrapport Mitcham (5 augustus 2025).

DE OBLIGATIE

Korte looptijd: hoge rente

Kies uw looptijd: 2 jaar of 3 jaar. Een langere looptijd geeft een hogere rente.

KEUZE 1 · KWARTAALRENTE

Rente per kwartaal uitgekeerd

2 JAAR

10%

rente per jaar, per kwartaal uitgekeerd

3 JAAR

HOOGSTE RENTE

12%

rente per jaar, per kwartaal uitgekeerd

VANAF € 100.000

Minimale deelname

KWARTAAL RENTE

Stabiele cashflow

AFLOSSING EINDE LOOPTIJD

Hoofdsom

DE ZEKERHEDEN

Uw obligatie wordt gedekt door zekerheden

Het vastgoed is vrij van hypotheek. Twee zekerheden beschermen de obligatiehouders.

FIRST CHARGE

Eerste zekerheid op het pand

- Een zekerheidsrecht op het vastgoed zelf, het pand in Mitcham.
- Bij niet-betaling mag het pand worden verkocht om de obligatiehouders terug te betalen.
- Omdat het de eerste rang is, gaat geen andere geldschieter voor op de opbrengst van het pand.

FLOATING CHARGE

Zekerheid op overige bezittingen

- Rust op de wisselende bezittingen van de uitgevende partij, zoals kasmiddelen en vorderingen.
- Het bedrijf mag deze bezittingen gewoon blijven gebruiken in de dagelijkse bedrijfsvoering.
- Bij wanbetaling ‘bevriest’ de zekerheid en geldt zij voor de dan aanwezige bezittingen en tegoeden.

VRIJ VAN HYPOTHEEK

Geen bestaande lening op het pand

EERSTE RANG

Obligatiehouders gaan voor

DUBBELE ZEKERHEID

Pand én overige bezittingen

DANK VOOR UW TIJD

Samenvatting

1 **Sterke markt**

Londen: woningtekort, lage leegstand

2 **Concreet project**

60 zorgplaatsen in Mitcham, Zuid-Londen

3 **Hoge rente, korte looptijd**

10% (2 jaar) of 12% (3 jaar), per kwartaal

4 **Zekerheden en betrouwbare partner**

Selectie en uitvoering door WestOne

DIRECT INSCHRIJVEN bij WESTONE.

Beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt (een deel van) uw inleg verliezen. Lees vóór inschrijving alle actuele documentatie.



Conceptbeeld