

## Van Wereldhave naar dorpsplein

### 3. De 300 mln euro lening is 'gecovered'

Afgelopen dinsdag verscheen er een vraag op het IEX WH draadje mbt. de grootste lening die WH heeft lopen, een lange termijn lening van 300 mln euro. Waarom je als TTW daar zorgen over maken, op de AvA heeft de RvB toch aangegeven dat die 'gecovered' is? Ja, dat staat er fraai: de maturities tot maart 2021 zijn 'gecovered'. Ook binnen de projectgroep stond onze financieel expert even op het verkeerde been.

Achtergrond: ondernemingen streven er standaard naar om lange termijn leningen ten laatste een jaar voor afloop te verlengen. Zouden ze dat niet doen dan zou de lening als op korte termijn terug te betalen op de balans verschijnen. Dat moet je uiteraard vermijden.

Dus wanneer WH aangeeft de lening te hebben 'gecovered' betekent dit dat die (nog) niet verlengd kon worden maar dat zij die tzt wel kan terugbetalen. De nieuwe groene lening ad e100 mln speelt daarbij een belangrijke rol. Trouwens, einde 2020 is die groene lening nog steeds net "lange termijn" en er is nog wat "groene ruimte" om meer te lenen. De liquiditeit is dus nog wel ok. En door dividendinhouding heb je als verhuurder een zeer sterke cash-flow buffer om de lagere huurinkomsten op te vangen.

Maar stel je ff voor dat jij de bank bent, verleng jij de lening? En vooral, hoe? Jaren geleden heb je die zonder zekerheden verstrekt gezien een zeer goede credit rating. Dan zijn er nu ook nog eens problemen in de financieringsstructuur die je toen niet voorzien had, ok Moody's ook niet. Wel de TTW groep, zie de openbare AvA vragenlijst, hieromtrent helaas niet geheel maar wel "met gedeelde zorg" door de RvC beantwoord. En die shorters moeten eerder zoiets ook gezien hebben. Dan verleng je niet zoals standaard is, de negatieve consequenties overwogen hebbende. En dan corona. Of wil je horen dat je terugbetaald wordt, dat je lening 'gecovered' is?

Indien voor 30 juni geen akkoord is getekend, zal de e300 mln lening dus als korte termijn gerapporteerd worden. Hoe reageert Moody's dan? Dat moet je voor zijn in WH's en jouw eigen belang. Nog 36 dagen.

Maar het wordt je niet makkelijk gemaakt: 1. Wordt de e100 mln uit activa verkopen zoals op de AvA nogmaals beloofd wel gecash't? 2. De taxateurs moeten een 180 doen en nu juist niet te veel verlagen, hoewel 3. op de AvA opvallend zelf gesteld is dat 4. de ERV (waarop de taxatie nu gebaseerd is) omlaag moet. 5. Hopelijk kan er eerst toch een maar kleine "corona" afwaardering komen net zoals bij de "3% makers" van Vastned. Maar wat daarna? 6. Hoe kan de overheid bijspringen, volgens TTW waren die een sleutel? 7. En is LifeCentral 2.0 ook al weer opzij geschoven nu we 8. toch maar ff weer lagere huren van... fashion etc. accepteren? Wat betekent dat op termijn voor het verdienmodel?

RvC voorzitter Nuehn zei al op de AvA: "en nu kop omlaag Matthijs." Dit gaat lukken, tis in ieders belang...

Mvg,  
TTW...