

Stationsplein 1 te Zwijndrecht



MEERDERVOORT
VASTGOEDFONDSEN

Besloten Fonds "Stationsplein"

Omschrijving: Dit besloten fonds bevat een multi-tenant kantoorgebouw naast station
Adres: Stationsplein 1
Postcode: 3331 LL
Plaats: Zwijndrecht

1. AANKOOPGEGEVENS

De aankoop

Koopsom € 3.000.000
Totaal € 3.000.000 +

De aankoopkosten (k.k.)(incl. btw)

Overdrachtsbelasting	0% *	€ -	* Betreft aandelentransactie
Makelaarskosten:		€ 27.225	
Technische keuringen		€ 5.000	
Due Diligence		€ 20.890	
Juridische kosten:		€ 17.500	
Notariskosten:		€ 22.500	
Taxatiekosten:		€ 3.025	
Financieringskosten:		€ 32.500	
Projectkosten Meerdervoort		€ 21.075	
Onvoorzien/overig:		€ 25.285	
Subtotaal ->		€ 175.000 +	

Liquiditeitsreserve

Reserve € 225.000 +

Totale investering

€ 3.400.000

2. Taxatie

Taxatiewaarde € 3.825.000

3. Financiering

Omschrijving		Omvang	%	Aflossingstermijn (jr)
1e hypotheekrecht	64,1% LTV	€ 2.450.000	5,00	0
2e hypotheekrecht		€ 950.000	8,00	0
		€ 3.400.000		
Totale Loan to Value (LTV) leningen t.o.v. de waarde		88,9%	van	€ 3.825.000

4. Huurinkomsten

Omschrijving	netto huur p/m	netto huur p/j	
Tri Finance Nederland BV.	€ 3.508	€ 42.098	
Kaakchirurgie Holland B.V. (vanaf 1-6-2020)	€ 3.325	€ 39.895	
Ixolution BV	€ 5.623	€ 67.480	
Arboned B.V. (vanaf 1-6-2020)	€ 4.897	€ 58.760	
Modus Vivendi Wettelijk Traject BV (vanaf 1-3-2020)	€ 2.757	€ 33.078	
Flexurance BV	€ 5.314	€ 63.767	
Veiligheidsregio ZHZ	€ 23	€ 276	
Forint	€ 167	€ 2.000	
Meerdervoort	€ 3.500	€ 42.000	
175m2 vacant	€ 1.458	€ 17.500	
Totaal	€ 30.571	€ 366.854	excl. btw

Inflatie / Huurindexatie

2,50 % t.b.v. kostenindexatie

5. Exploitatie en financieringskosten

(excl. btw)

Financieringslasten

Rente 1e hypotheekrecht	€	122.500	
Rente 2e hypotheekrecht	€	76.000	
Subtotaal			€ 198.500

Managementkosten

Projectmanagement	€	30.500	* na vullen leegstand te verhogen
Vastgoedbeheer	€	9.171	
Mutatiekosten (makelaar)	€	-	
Accountantskosten	€	3.500	

Exploitatiekosten

Opstal,- glas,- WA verz.	€	4.000
OZB, riool, watersysteemhef. eigenaar	€	10.100
VvE bijdrage parkeerplaatsen	€	1.500
Servicekosten leegstand	€	10.960
Onvoorzien	€	5.000

(Groot)onderhoud

Groot onderhoud gebouw	€	25.000
Installaties	€	5.000
Mutatieonderhoud	€	-

Leegstand	nog te vullen	€	36.000
------------------	----------------------	---	--------

Subtotaal			€ 140.731
------------------	--	--	------------------

Totaal			€ 339.231
---------------	--	--	------------------

6. Resultaat (jaar 1)**Objectresultaat**

Bruto huurinkomsten	€	366.854	
Rente	€	198.500	
Exploitatiekosten	€	140.731	
Aflossing:	€	-	
Cashflow-winst (ten gunste liquiditeitsreserve)			€ 27.623

© MEERDERVOORT 2020 | Disclaimer: Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend