

# projectinformatie

ten behoeve van

## Portfolio van 10 Garageboxen

Apeldoorn, Amersfoort, Zeewolde, Zaltbommel



September 2019

<b>Projectnummer</b>	PF0078	<b>Doelbedrag</b>	€ 242.000
<b>Sector</b>	Buy-to-let	<b>Looptijd</b>	60 maanden
<b>Type financiering</b>	OG lening	<b>Zekerheden, o.a.</b>	1e Hypotheek
<b>Object</b>	Garageboxen	<b>Rente p.j.</b>	5,25%
<b>Partner</b>	Crowdbricks	<b>Risicoclassificatie</b>	3   acceptabel

## Inhoudsopgave

---

INHOUDSOPGAVE.....	2
SAMENVATTING PROJECT PF0078.....	3
OBJECTEN .....	3
DE VERHUUR .....	4
TAXATIE .....	4
DE LENINGNEMER.....	4
OMGEVING .....	4
LENINGVOORWAARDEN EN BEOORDELING PF0078.....	5
FINANCIERINGSOPZET .....	5
FINANCIËLE ONDERBOUWING .....	5
EXPLOITATIEOVERZICHT 1E JAAR .....	5
RISICOCCLASSIFICATIE .....	6
ONTBINDENDE VOORWAARDEN .....	6
CONCLUSIE .....	6
TOT SLOT.....	7
KLIK HIER VOOR HET OPENEN VAN EEN CROWDPARTNERS REKENING .....	7
KLIK HIER ALS U AL EEN CROWDPARTNERS REKENING HEEFT .....	7
DISCLAIMER .....	7

## Samenvatting project PF0078

### Portfolio van 10 garageboxen in 4 gemeenten.

Voor de herfinanciering en exploitatie van 10 garageboxen in de gemeenten: Apeldoorn, Amersfoort, Zeewolde en Zaltbommel gaat Bleijendaal Investments B.V. een hypothecaire lening van € 242.000 aan via crowdfunding. Hiermee wordt een bestaande schuld geherfinancierd. Investeerdere ontvangen een rente van 5,25% per jaar met zekerheid van een eerste recht van hypotheek en verpanding huurcontracten. De looptijd van de lening is 60 maanden.



## Objecten

<b>Object</b>	Portfolio van 10 garageboxen in 4 gemeenten
<b>Type financiering</b>	Lineaire lening (aflossing o.b.v. 30 jarige looptijd; LTV≈60%)
<b>Hoofdsom</b>	€ 242.000
<b>Zekerheden</b>	Eerste recht van hypotheek op 10 garageboxen + Verpanding van huurcontracten en verzekeringen
<b>Looptijd</b>	60 maanden
<b>Rente</b>	5,25 %
<b>Risicoclassificatie</b>	3   acceptabel

De garageboxen zijn gesitueerd op locaties van GaragePark in Amersfoort, Apeldoorn, Zaltbommel en Zeewolde. De objecten betreffen betonnen garageboxen, voorzien van een handbedienbare overheaddeur, inbraakalarm, brandmelder, bewegingsmelder en TL-verlichting. De garageboxen zijn gebouwd in de periode 2018 tot en met 2019. De onderhoudstoestand van de garageboxen is over het algemeen goed tot uitstekend (nieuwbouw).

De verdeling van de garageboxen per gemeente is als volgt:

Apeldoorn	2
Zeewolde	2
Amersfoort	4
Zaltbommel	2

## De verhuur

---

Alle garageboxen zijn momenteel verhuurd. De verhuuropbrengsten zijn voldoende voor een solide huurrendement.

## Taxatie

---

De marktwaarde in verhuurde staat van de objecten is per 30-8-2019 getaxeerd op €400.000 door Onafhankelijke Taxateurs Nederland BV.

Voor de financiering baseren wij ons op de marktwaarde in verhuurde staat van het taxatierapport voor het project.

## De Leningnemer

---



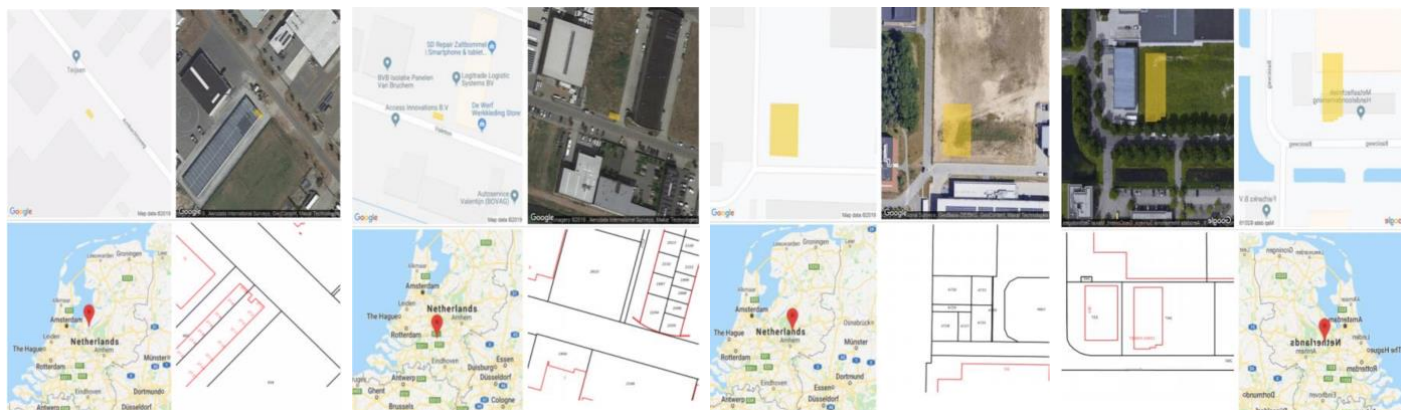
De leningnemer T.J. Bleijendaal (1974) heeft een bedrijfskundige achtergrond en is als managing director werkzaam bij een energie bedrijf op Schiphol.

Daarnaast richt hij zich als directeur en enig aandeelhouder van Bleijendaal Investments B.V. op het exploiteren van een portefeuille van 33 garages.

## Omgeving

---

De portfolio van 10 her te financieren garageboxen zijn gunstig gelegen op de diverse garageparken van GaragePark in de 4 eerder genoemde gemeenten. Ze zijn goed bereikbaar per auto en redelijk bereikbaar met openbaar vervoer



## Leningvoorwaarden en beoordeling PF0078

### Financieringsopzet

Sinds de oprichting in 2010 richt Bleijendaal Investments B.V. uit Castricum zich op het opbouwen en exploiteren van een onroerend goed portefeuille, die inmiddels uit 33 verhuurde garages bestaat verspreid over meer locaties in Nederland. De verhuur en servicing worden uitbesteed aan een professionele partij. De huidige portefeuille is deels gefinancierd door de Rabobank naast enkele onderhandse leningen uit eigen kring. Voor de financiering van de Rabobank zijn hypothecaire zekerheden afgegeven. Met de crowdfunding worden 10 onderhands gefinancierde garageboxen geherfinancierd.

Herfinanciering	€ 242.0000
<b>Totale kredietbehoefte</b>	<b>€ 242.000</b>
Crowdfunding	€ 242.000
<b>Totale financiering</b>	<b>€ 242.000</b>

De marktwaarde in verhuurde staat is per 30-08-2019 getaxeerd op € 400.000 door de Onafhankelijke Taxateurs Nederland BV Taxatie Expert. Het Doelbedrag van de crowdfunding bedraagt €242.000. De lening heeft een looptijd van 5 jaar en wordt gedekt door een hypothecaire zekerheid, eerste in rang met pandrechten op de huurcontracten. Voor de goede orde vermelden we dat de waarde van zekerheden afhangt van de status van het object gedurende de looptijd. De rente is 5,25% per jaar gedurende de looptijd. U ontvangt tijdens de hele looptijd per maand rente en een bedrag aan aflossing. Het betreft een lineaire geldlening waar de aflossing is berekend op basis van een 30-jarige looptijd. Dat wil zeggen dat de maandelijkse termijnen weliswaar uit rente en een aflossing van €672 bestaan, maar dat de lening gedurende de looptijd maar deels wordt afgelost en pas aan het eind van de looptijd met de laatste termijn het resterende bedrag in een keer.

### Financiële onderbouwing

In de financiële analyse zijn de huidige financiële situatie van de leningnemer, het te financieren object en de verwachte huuropbrengsten meegenomen.

### Exploitatieoverzicht 1e jaar

Bruto (verwachte) huurinkomsten	€ 34.618
Eigenaarslasten (belasting, verzekering, onderhoud e.d.) *	€ 5.193
Rente	€ 12.511
Aflossing	€ 8.067
Overschot	€ 8.847

De financieringsbehoefte is ca. 60,5% van de marktwaarde in verhuurde staat; dit wordt ook wel 'loan-to-value' (LTV) genoemd. De huurinkomsten vloeien voort uit (bestaande)

huurcontracten. Er wordt uitgegaan van volledige bezettingsgraad. Leningnemer is in staat een eventuele leegstand tijdelijk te overbruggen.

\*De eigenaarslasten stellen wij op 15% (vast) van het bruto huurinkomen, ook al zijn ze in werkelijkheid mogelijk lager.

## Risicoclassificatie

Bij de bepaling van de risicoclassificatie is rekening gehouden met onderstaande factoren. De Graydon betalingswaardering is 7.0.



<b>Ervaring</b>	De heer T.J. Bleijendaal heeft in totaal 33 garageboxen in beheer.
<b>Cashflow</b>	Het berekende overschot van de exploitatie gerelateerd aan de het bruto huurinkomen is > 25%, wat enige ruimte biedt voor tegenvallers.
<b>LTV</b>	60,5%, o.b.v. taxatie van de portefeuille.
<b>Dekkingswaarde</b>	€320.000 (uitgaande van 80% van de marktwaarde in verhuurde staat).
<b>Object</b>	10 garageboxen verdeeld over 4 gemeenten.
<b>Verhandelbaarheid</b>	In deze gemeenten is veel vraag naar garageboxen.
<b>Huurcontracten</b>	Toekomstige verlenging van de huurcontracten is niet gegarandeerd, maar gezien historie en locatie aannemelijk.
<b>Overige</b>	De servicing en verhuur is uitbesteed.

## Ontbindende voorwaarden

Indien het doelbedrag niet binnen 30 dagen is gehaald.

## Conclusie

De risico's worden voor de investeerders op een goed niveau afgedekt in lijn met de afgegeven risicoclassificatie.

## Tot slot

---

In dit document vindt u informatie over een Crowdbricks project waarin u kunt investeren via uw investeringsrekening bij Crowdpartners. Crowdbricks is het onroerend goed label van Crowdpartners. Meer informatie o.a. over investeren in een Crowdbricks project of het openen van een rekening bij Crowdpartners vindt u op de websites van [www.crowdbricks.nl](http://www.crowdbricks.nl) en [www.crowdpartners.nl](http://www.crowdpartners.nl). U vindt hier ook informatie over de gebruiksvoorwaarden en de tarieven van een investeringsrekening.

Leest u dit document aandachtig door om voor u zelf een beeld te krijgen van de leningnemer, de financieringsopzet en de voorwaarden van de financiering en de kredietbeoordeling.

Als rekeninghouder kunt u ook kennisnemen van de overeenkomst van geldlening voor dit project alvorens te investeren.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Crowdbricks.

## Contactgegevens:

Website: [www.crowdbricks.nl](http://www.crowdbricks.nl)  
Email: [info@crowdbricks.nl](mailto:info@crowdbricks.nl)  
Telefoon: +31 (0)36 - 844 6077  
Adres: Kerkstraat 56, 1354 AB Almere

Klik [hier](#) voor het openen van een Crowdpartners rekening

---

Klik [hier](#) als u al een Crowdpartners rekening heeft

---

## Disclaimer

---

Dit document is met grote zorgvuldigheid opgesteld en gebaseerd op informatie verstrekt door of namens de leningnemer. Dit document is uitsluitend bestemd als presentatie van het project aan geïnteresseerde investeerders. Crowdpartners B.V., mede handelend onder de naam 'Crowdbricks', is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inhoud van deze presentatie of de ten aanzien van het project verschaft informatie. Niets in deze presentatie mag door investeerders worden opgevat als een garantie omtrent de juistheid of volledigheid van de in deze presentatie opgenomen informatie over het project (inclusief informatie die door verwijzing of via een download link geacht wordt onderdeel uit te maken van de presentatie), de waarde van in zekerheid te verstrekken goederen of dat de leningnemer de hoofdsom met rente volledig en tijdig zal terugbetalen of voldoen. Voor rechten en verplichtingen omtrent de toetreding tot dit Crowdbricks project als investeerder verwijzen we naar de Algemene Voorwaarden van Crowdpartners B.V., de leningsvoorwaarden en de overeenkomst van dit project.