

# CROWDBRICKS

commercieel vastgoed crowdfunding

## projectinformatie

ten behoeve van

### **Mastbosstraat 105, Breda** (huur)woning + bedrijfsruimten



<b>Projectnummer</b>	PF0073	<b>Doelbedrag</b>	€ 300.000
<b>Sector</b>	Buy-to-let	<b>Looptijd</b>	60 maanden
<b>Type financiering</b>	OG lening	<b>Zekerheden, o.a.</b>	1 <sup>e</sup> Hypotheek
<b>Object</b>	Woon/Winkel	<b>Rente p.j.</b>	5,0%
<b>Partner</b>	Crowdbricks	<b>Risicoclassificatie</b>	2   behoedzaam

## Inhoudsopgave

---

Inhoudsopgave	2
Samenvatting project	3
Object	4
Taxatie	4
De Verhuur	4
De Leningnemers	5
Omgeving	5
Leningvoorwaarden en beoordeling PF0073	6
Financieringsopzet	6
Financiële onderbouwing	6
Exploitatieoverzicht 1e jaar	6
Risicoclassificatie	7
Ontbindende voorwaarden	7
Conclusie	7
Tot slot	8
Disclaimer	8

## Samenvatting project PF0073

### Gewilde woning + bedrijfsruimten in Breda

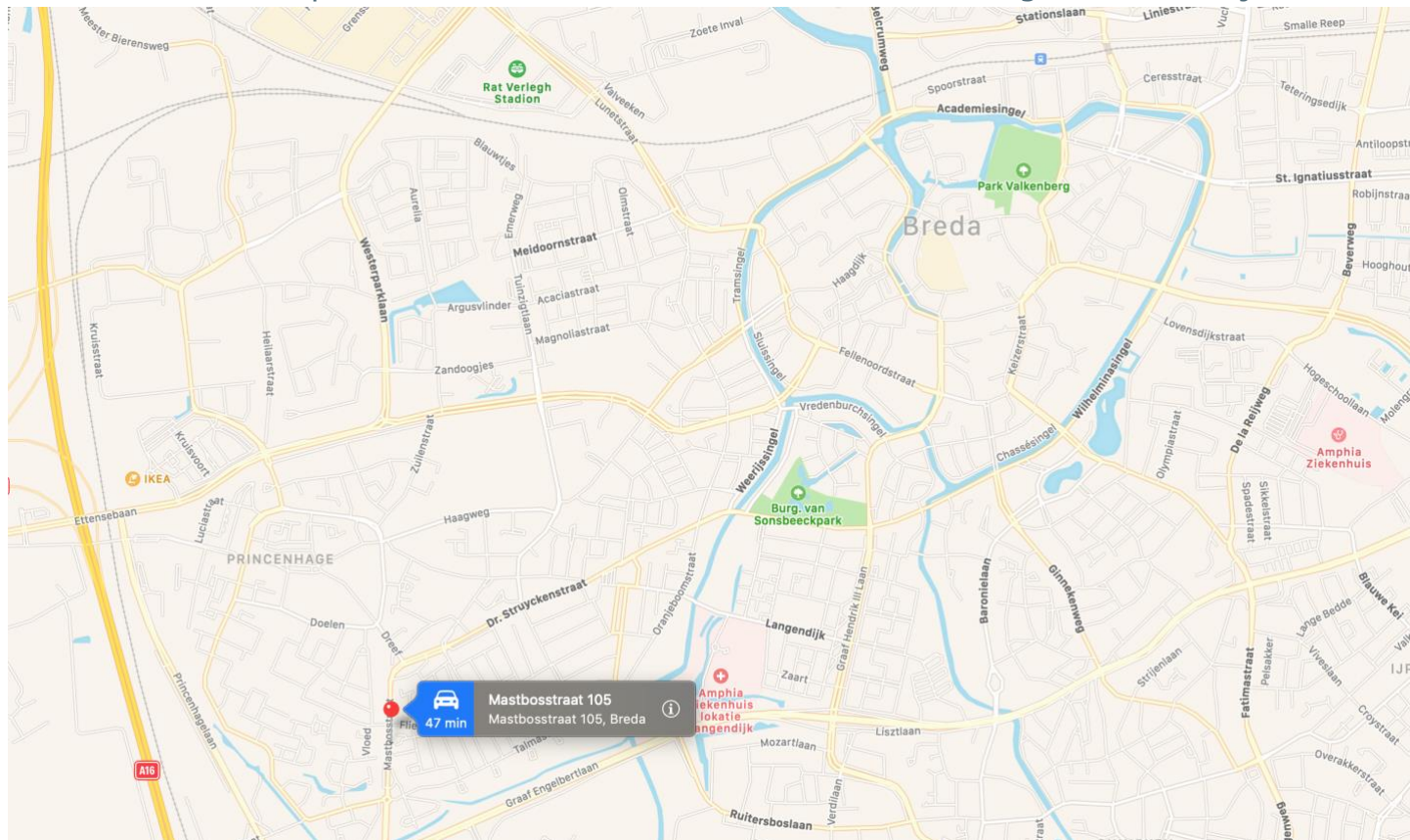
Voor de exploitatie van een karakteristieke Winkel/Woning/Bedrijfsruimten in Breda gaat Wim van der Pennen zijn huidige hypothecaire lening van € 354.000 deels herfinancieren via crowdfunding naast eigen inbreng. Investeerders ontvangen een rente van 5,0% per jaar met zekerheid van een eerste recht van hypotheek en verpanding huurcontracten. De looptijd van de lening is 60 maanden.



<b>Object</b>	Bestaande bedrijfsruimten + bovenwoning
<b>Type financiering</b>	Annuitaire lening (aflossing o.b.v. 30 jarige looptijd; LTV<50%)
<b>Hoofdsom</b>	€ 300.000
<b>Zekerheden</b>	Eerste recht van hypotheek + Verpanding van huurcontracten en verzekeringen
<b>Looptijd</b>	60 maanden
<b>Rente</b>	5,0%
<b>Risicoclassificatie</b>	2   behoedzaam

## Object

De woning, winkel en bedrijfsruimten bevinden zich aan de Mastbosstraat 105 te Breda. Het pand is in eigendom en heeft als bestemming wonen & bedrijfsruimten met recht om te verhuren. Het pand is onderverdeeld in een bovenwoning en 3 bedrijfsruimten.



## De Verhuur

Het pand is goed onderhouden en daardoor waardevast. Doordat het pand opgedeeld is in 1 woonstudio en drie te verhuren bedrijfsruimten wordt er een bovengemiddeld huurrendement gerealiseerd.

## Taxatie

De marktwaarde in verhuurde staat van het object is per 15-6-2017 getaxeerd op € 655.000 door Lambregts Makelaardij.

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

## De Leningnemer

---



De initiatiefnemer Wim van der Pennen is een freelancer op het gebied van omgevingsmanagement met een meerjarig contract bij de omgevingsdienst in Rotterdam-Rijnmond. Hij heeft het pand, een karakteristiek winkel/woonhuis en voormalige smederij, waar hij zelf ook woont in 2009 gekocht omdat hij destijds Motorhuis Breda had opgericht. Momenteel heeft hij een Motorhuis Breda verzorgde motorstallingen en klassieke motorverhuur. Deze werkzaamheden bleken moeilijk te combineren, nadat in 2012

gedurende 1 jaar werkzaamheden in het buitenland zijn verricht is besloten de activiteiten van het Motorhuis te beëindigen. Maar ook nu nog worden er 2 motorfietsen gestald.

Direct na aankoop is het pand ingrijpend duurzaam verbouwd en gemoderniseerd (energielabel A) en gaandeweg is er vanuit de behoefte voor startende ondernemers een bedrijvenverzamelgebouw ontstaan. In 2017 is de laatste grote verbouwing gedaan met de huidige indeling met 4 volledig gescheiden ruimten voor 3 huurders.

Reden voor crowdfunding via Crowdbricks: "Met deze investering wil Wim van der Pennen de bestaande financiering tegen een gunstig tarief aflossen welke past bij een gezonde exploitatie."

## Omgeving

---

Het pand is gunstig gelegen in de woonwijk Heuvel en bevindt zich op fietsafstand van o.a. het centrum van Breda. Ook ligt het pand gunstig t.o.v. de snelweg.

## Leningvoorwaarden en beoordeling PF0073

## Financieringsopzet

Het pand is in eigendom van de initiatiefnemer. Het project betreft de herfinanciering van €354.000, waarbij de initiatiefnemer zelf €54.000 aflost van de huidige financiering. Het verschil tussen de marktwaarde en de kredietbehoefte kan als eigen vermogen of inbreng aangemerkt worden.

Hypothecair krediet bank	€	354.000
<b>Totale kredietbehoefte</b>	<b>€</b>	<b>354.000</b>
Crowdfunding	€	300.000
Aflossing initiatiefnemer	€	54.000
<b>Totale financiering</b>	<b>€</b>	<b>354.000</b>

De marktwaarde in verhuurde staat is per 15-6-2017 getaxeerd op € 655.000 door Lambregts Makelaardij. Het Doelbedrag van de crowdfunding bedraagt €300.000. Het betreft een annuïtaire geldlening op basis van een 30-jarige looptijd. Dat wil zeggen dat de gelijke maandelijkse termijnen van € 1.610.46 weliswaar uit rente en aflossing bestaan, maar dat de lening gedurende de looptijd maar deels wordt afgelost en aan het eind van de looptijd met de laatste termijn het resterende bedrag in een keer. 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 5,0 % per jaar gedurende de looptijd. U ontvangt tijdens de hele looptijd per maand rente en een bedrag voor aflossing.

## Financiële onderbouwing

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

## Exploitatieoverzicht 1e jaar

Bruto huurinkomsten	€ 37.000
Eigenaarslasten (belasting, verzekering, onderhoud e.d.) *	€ 5.550
Rente	€ 15.000
Aflossing	€ 5.000
Overschot	€ 11.450

De financieringsbehoefte is ca. 45,8% 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 risico-classificatie is rekening gehouden met onderstaande factoren en een BKR-toetsing gedaan.



<b>Ervaring</b>	Aanvrager heeft gedurende enige jaren ervaring in onderhoud en verhuur van (beleggings)panden.
<b>Cashflow</b>	Het berekende overschot van de exploitatie gerelateerd aan de het bruto huurinkomen is > 10%, wat enige ruimte biedt voor tegenvallers.
<b>LTV</b>	45,8 %, ob.v. taxatie van het object.
<b>Dekkingswaarde</b>	€524.000 (uitgaande van 80% van de marktwaarde in verhuurde staat).
<b>Object</b>	Bestaande woon/winkelruimte uit 1920 verdeeld in 4 units
<b>Verhandelbaarheid</b>	In Breda is vraag naar soortgelijke beleggingsobjecten.
<b>Huurcontracten</b>	Toekomstige verlenging van de huurcontracten is niet gegarandeerd, ook al is de vraag naar huurwoningen op dit moment groot.
<b>Overige</b>	Geen opmerkingen.

## Ontbindende voorwaarden

Indien het doelbedrag niet binnen 90 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.