

Financieringsmemorandum

Debiteur / Lening / Onderpand / Betaalbaarheid / Exit



Datum:	20 oktober 2014
Gevraagde financiering:	€ 500.000,-
Aanwending:	Realisatie appartementen
Debiteur:	Pieteron Vastgoed B.V.
Zekerheden:	1e hypotheekrecht op de Berkenlaan 23 te Soesterberg
Type financiering:	Handelsfinanciering
Looptijd:	12 maanden
Rente:	In overleg
Betaling:	Uit huurinkomsten
Exit:	Verkoop gerealiseerde appartementen
Provisie TP:	€ 3.000,-



Debiteur

Pieteron Vastgoed B.V. is 13 jaar actief in- en om de provincie Utrecht. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit de aan- en verkoop van commercieel onroerend vastgoed. Het bedrijf is gevestigd in Den Dolder aan de Lange straatweg 85, 3185 GK. Dit is tevens het woonadres van de heer K. Pieteron (nederlandse, geboren op 10 maart 1968 in Soesterberg). De heer Pieteron is getrouwd op huwelijke voorwaarden en heeft 2 kinderen.



Onderpand

De heer Pieteron heeft een kerkgebouw in Soesterberg aan de Berkenlaan 23 gekocht, deze gaat hij verbouwen tot 5 appartementen. De appartementen beschikken allemaal over een eigen aangrenzende tuin en parkeerplaats op eigen terrein. De gemeente heeft van de week een vergunning hiervoor afgegeven.

De realisatie kan binnen 6 weken starten. Het onroerend goed wordt aangekocht uit eigen middelen voor € 750.000,-. Dit bedrag is vrij gekomen uit een vorig project (de verkoop van een boerderij, waarvan 2 huizen zijn gerealiseerd). Voor de realisatie van de appartementen zoekt de heer Pieteron een financier. Er kan op dit onderpand een eerste hypotheekrecht afgegeven worden.



Lening

De benodigde financiering bedraagt voor het realiseren van de 5 appartementen € 500.000,-. In de bijlage is een specificatie opgenomen van de verbouwingskosten. De Pieteron werkt al jaren samen met een vaste aannemer. De looptijd voor de financiering bedraagt 12 maanden. Voor de verbouwing en splitsing staat een planning van 6 maanden.



Financieringsopzet

Hiervoor kan het formulier 'Financieringsopzet' van Finker gebruikt worden.

Aankoopkosten

Koopsom onderpand k.k. / v.o.n.	€ 750.000,-
Overdrachtsbelasting	€ 15.000,-
Notariskosten levering	€ 650,-
Totale aankoopkosten	€ 765.650,-

Financieringskosten

Offertekosten	€ 675,-
Afsluitprovisie	€ 5.000,-
Taxatiekosten	€ 550,-
Verbouwings-/meerwerkopgave	€ 500.000,-
Notariskosten hypotheek	€ 375,-
Bemiddelingskosten	€ 3.000,-
Totale financieringskosten	€ 509.960,- +
Financieringsbehoefte	€ 1.275.250,-
Inbreng eigen vermogen	€ 775.250,- -
Te verstrekken financiering	€ 500.000,-



Betaalbaarheid

De heer Pieterse heeft een 5 tal andere vastgoed panden in zijn beheer. Hiervan heeft hij van 4 panden huurinkomsten. Het gaat om 2 bedrijfspanden en 5 appartementen, totale huurinkomsten komen op € 9.220,-. Deze panden zijn onbelast. Onderstaand een specificatie van de huurinkomsten.

Daarnaast heeft hij een ander onroerend goed wat binnen nu en 3 maanden in de verkoop gaat voor € 480.000,-. Eventueel kunnen spaargelden overlegd worden.

Onderpanden	Naam huurder	Netto huur	WOZ-waarde
Lange straatweg 53 - Den Dolder	G. van den Berg	€ 2.500,-	€ 350.000,-
Nieuwstraat 5 - Soesterberg	A. van der Plas	€ 3.300,-	€ 410.000,-
Bergplantsoen 1a - Zeist	K. de Boer	€ 675,-	€ 225.000,-
Bergplantsoen 1b - Zeist	F. Bol	€ 675,-	€ 225.000,-
Bergplantsoen 1c - Zeist	D. Diependaal	€ 650,-	€ 200.000,-
Bergplantsoen 1d - Zeist	W. Willemse	€ 710,-	€ 245.000,-
Bergplantsoen 1e - Zeist	R. de Gijssel	€ 750,-	€ 246.500,-



Exit

Door verkoop van de appartementen kan de gevraagde lening van € 500.000,- ingelost worden. De heer Pieterse gaat de appartementen tussen de € 300.000,- en € 325.000,- per appartement verkopen. Er is al een optie afgegeven aan 2 kandidaten.



Samenvatting

De heer Pieterse heeft voldoende vermogen om een financiering van € 500.000,- aan te gaan. De netto huurinkomsten zijn voldoende om de financieringslasten te dragen. Met de verkoop van de appartementen kan de gevraagde financiering binnen 12 maanden weer ingelost worden.



Bijlagen

- Koopcontract Berkenlaan 23 te Soest
- Afgegeven vergunning gemeente voor de realisatie van de appartementen
- Verbouwingsspecificatie, bestek & tekeningen
- Huurcontracten en afschrift huurinkomsten
- Aangifte en aanslag afgelopen 2 jaar
- Recent uittreksel KvK
- Geldig legitimatiebewijs