

INFORMATIEMEMORANDUM

Financiële Analyse & Investeringspropositie

PROJECT KAREL DOORMAN

Rotterdam | Karel Doormanstraat 229-333

2025

EXECUTIVE SUMMARY

Dit informatiememorandum presenteert de financiële analyse van het transformatieproject Karel Doorman in Rotterdam. Het betreft een hoogwaardige vastgoedbelegging met aantrekkelijke rendementen en solide fundamenten.

Belangrijkste Kenmerken

Kenmerk	Waarde
Initiële Investering	€ 24.000.000
Eigen Vermogen	€ 10.000.000
Vreemd Vermogen	€ 15.000.000
LTV (Loan-to-Value)	62,5%
Rentevoet	4,75%
Jaarlijkse Aflossing	€ 300.000
Totale Huur Jaar 1	€ 1.136.389
IRR (10 jaar)	14,66%

HUURDERS OVERZICHT

Bob W (Verdiepingen)

Bob W is een gerenommeerde short-stay exploitant die de verdiepingen huurt voor een periode van 30 jaar. Het betreft 74 studio's verspreid over 6 verdiepingen met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 1.416,9 m².

Kenmerk	Waarde
Huurtermijn	30 jaar (2026-2056)
Jaarhuur (basis) Jaar 1	€ 865.800
Variabel Winstdeel	40% van omzet boven € 2.995.500
Indexering	100% CPI (max. 3%)
Aantal Eenheden	74 studio's
VVO	1.416,9 m ²

Omoda (Retail Plint)

Omoda is een gerenommeerde schoenenwinkelketen met 33 winkels verspreid door Nederland. De winkel bevindt zich op de begane grond met een verhuurbaar vloeroppervlak van 558 m².

Kenmerk	Waarde
Huurtermijn	10 jaar (2025-2035)
Jaarhuur Jaar 1	€ 270.589
Indexering	4% per jaar
VVO	558 m ²

FINANCIËLE PROJECTIES (10 JAAR)

Huurinkomsten

Jaar	1	2	3	4	5
Omoda	€ 270.589	€ 281.413	€ 292.669	€ 304.376	€ 316.551
Bob W	€ 865.800	€ 1.189.032	€ 1.230.527	€ 1.303.389	€ 1.378.437
Totaal	€ 1.136.389	€ 1.470.445	€ 1.523.196	€ 1.607.765	€ 1.694.987

Jaar	6	7	8	9	10
Omoda	€ 329.213	€ 342.381	€ 356.077	€ 370.320	€ 385.133
Bob W	€ 1.458.704	€ 1.535.354	€ 1.617.360	€ 1.701.827	€ 1.792.169
Totaal	€ 1.787.917	€ 1.877.736	€ 1.973.437	€ 2.072.147	€ 2.177.301

Kosten, Financiering en Opbrengsten

Component	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Rente	€ 712.500	€ 698.250	€ 684.000	€ 669.750	€ 655.500
Overige Kosten	€ 836.387	€ 850.181	€ 841.523	€ 835.465	€ 829.676
Netto Opbrengst	€ 300.002	€ 620.264	€ 681.674	€ 772.300	€ 865.311
Aflossing	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
Cash Opbrengst	€ 2	€ 320.264	€ 381.674	€ 472.300	€ 565.311

Component	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Rente	€ 641.250	€ 627.000	€ 612.750	€ 598.500	€ 584.250
Overige Kosten	€ 824.404	€ 818.944	€ 814.019	€ 809.402	€ 805.369
Netto Opbrengst	€ 963.514	€ 1.058.792	€ 1.159.418	€ 1.262.745	€ 1.371.932
Aflossing	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
Cash Opbrengst	€ 663.514	€ 758.792	€ 859.418	€ 962.745	€ 1.071.932

WAARDEONTWIKKELING & RENDEMENT

Projectwaarde

Jaar	1	2	3	4	5
Projectwaarde	€ 24.000.000	€ 24.000.000	€ 24.860.995	€ 26.241.289	€ 27.664.898
Hypotheekschuld	€ 15.000.000	€ 14.700.000	€ 14.400.000	€ 14.100.000	€ 13.800.000
Overwaarde	€ 9.000.000	€ 9.300.000	€ 10.460.995	€ 12.141.289	€ 13.864.898

Jaar	6	7	8	9	10
Projectwaarde	€ 29.181.661	€ 30.647.643	€ 32.209.640	€ 33.820.745	€ 35.537.029
Hypotheekschuld	€ 13.500.000	€ 13.200.000	€ 12.900.000	€ 12.600.000	€ 12.300.000
Overwaarde	€ 15.681.661	€ 17.447.643	€ 19.309.640	€ 21.220.745	€ 23.237.029

Rendementsanalyse

Rendementsindicator	Waarde
Bruto Aanvangsrendement (BAR)	4,73%
Netto Aanvangsrendement (NAR)	1,25%
Rendement op Eigen Vermogen (ROE) - Jaar 2	6,20%
Totale Cash Opbrengst (10 jaar)	€ 6.055.952
Internal Rate of Return (IRR) - 10 jaar	14,66%

CONCLUSIE

Het Karel Doorman project in Rotterdam biedt een unieke investeringsmogelijkheid met een aantrekkelijk rendementsprofiel. Met een IRR van 14,66% over 10 jaar, lange huurcontracten met solide huurders, en een toplocatie in het centrum van Rotterdam, combineert deze investering stabiliteit met groeipotentieel.

De transformatie naar energielabel A+ zorgt voor toekomstbestendigheid, terwijl de mix van retail en short-stay voor diversificatie zorgt. De variabele winstdeling met Bob W biedt extra opwaarts potentieel bij een succesvolle exploitatie.

Met een eigen vermogensinvestering van € 10 miljoen en een cashopbrengst van ruim € 6 miljoen over 10 jaar, naast een substantiële waardestijging tot € 35,5 miljoen, vormt dit project een solide basis voor een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

Highlights

- Toplocatie in het centrum van Rotterdam met uitstekende bereikbaarheid
- Lange huurcontracten: Bob W (30 jaar) en Omoda (10 jaar)
- Solide huurders met sterke reputatie
- Energielabel A+ na transformatie - toekomstbestendig
- Aantrekkelijk IRR van 14,66% over 10 jaar
- Variabel winstdeel bij Bob W zorgt voor extra opwaarts potentieel
- Jaarlijkse indexering (CPI en 4% voor Omoda)
- Verdere groei van de Rotterdam markt
- Stijgende vraag naar short-stay accommodaties
- Mogelijkheid tot herontwikkeling na afloop huurcontracten
- Waardegroei door schaarste aan centraal gelegen vastgoed

DISCLAIMER

Dit informatiememorandum is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden en vormt geen aanbod of uitnodiging tot het doen van een investering. De informatie in dit document is met zorg samengesteld op basis van beschikbare gegevens, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Aan de informatie kunnen geen garanties worden verbonden met betrekking tot de volledigheid en juistheid. Potentiële investeerders worden geadviseerd eigen onderzoek te verrichten en professioneel advies in te winnen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.