

Management samenvatting

Grotedwarsstraat 123, 1234 AB Amsterdam



Aankoopprijs
€ 250.000



Huur
€ 1.700



Maandelijkse cashflow
€ 301



Cash on Cash-Return
3,94%

Financiële analyse

Cash on Cash-Return	3,94%
Internal Rate of Return (IRR)	20,17%
Capitalization Rate	5,09%
Gross Rent Multiplier (GRM)	14,71
Debt-Coverage Ratio (DCR)	1,31
Operationg Expense Ratio (OER)	21,28%
Waarde na renovatie	€ 300.000
Winst/vermogensgroei door renovatie	€ 33.500

Operationele analyse

Bruto operationeel inkomen	€ 19.380
Uitgaven	€ 4.124
Netto operationeel inkomen	€ 15.256
Aflossing en rente	€ 11.647
Cashflow voor belasting	€ 3.609
Belasting	€ 931
Cashflow na belasting	€ 2.678

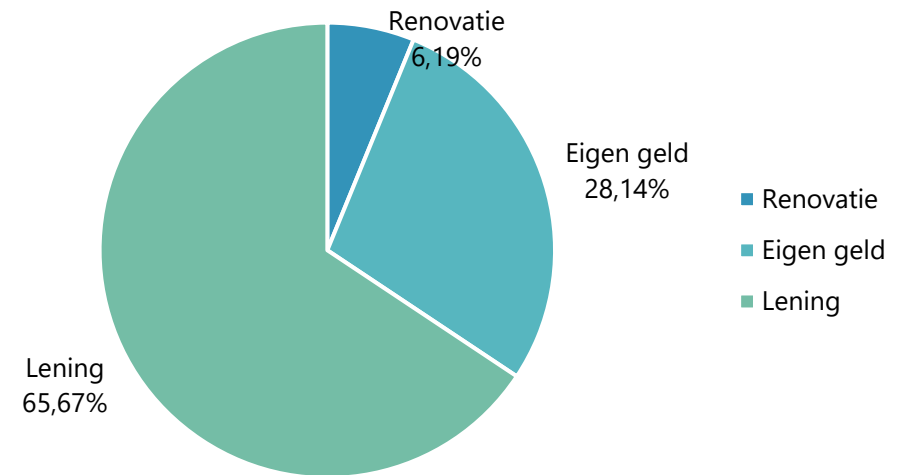
Financieel overzicht

Aankoopprijs	€ 250.000
Aankoopkosten	€ 2.500
Renovatie	€ 14.000
Overige kosten	€ 0
Benodigd kapitaal	€ 266.500
Lening	€ 175.000
Eigen inbreng	€ 91.500
Loan to Value Ratio	70,00%
Loan to Cost Ratio	66,29%
Debt Coverage Ratio	1,31

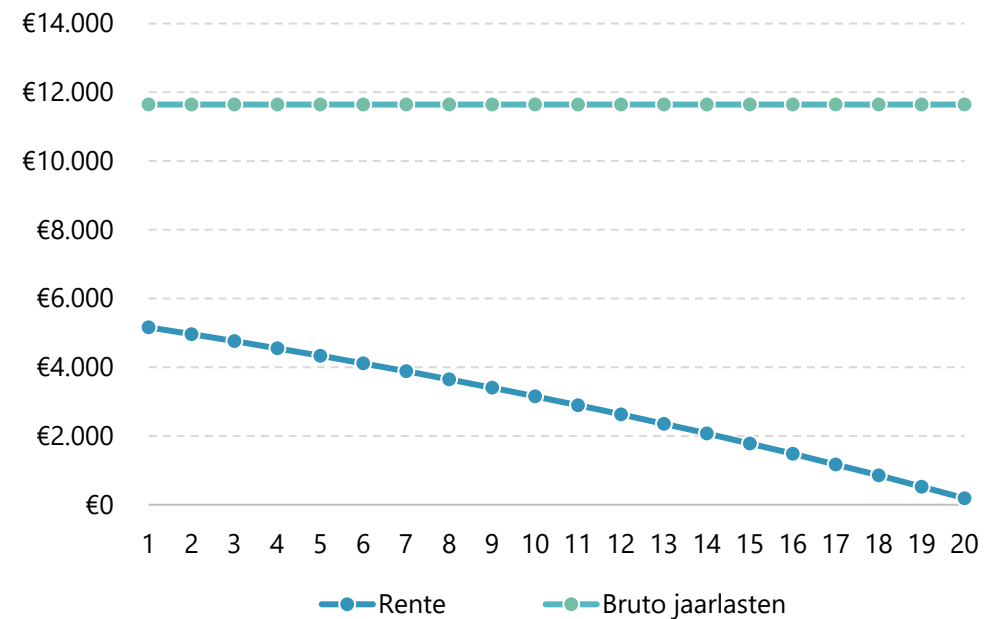
Financiering

Soort	Annuiteiten
Bedrag	€ 175.000
Looptijd in jaren	20
Rentepercentage per jaar	3,00%
Maandbetaling	€ 970,55
Bruto jaarlasten	€ 11.646,55

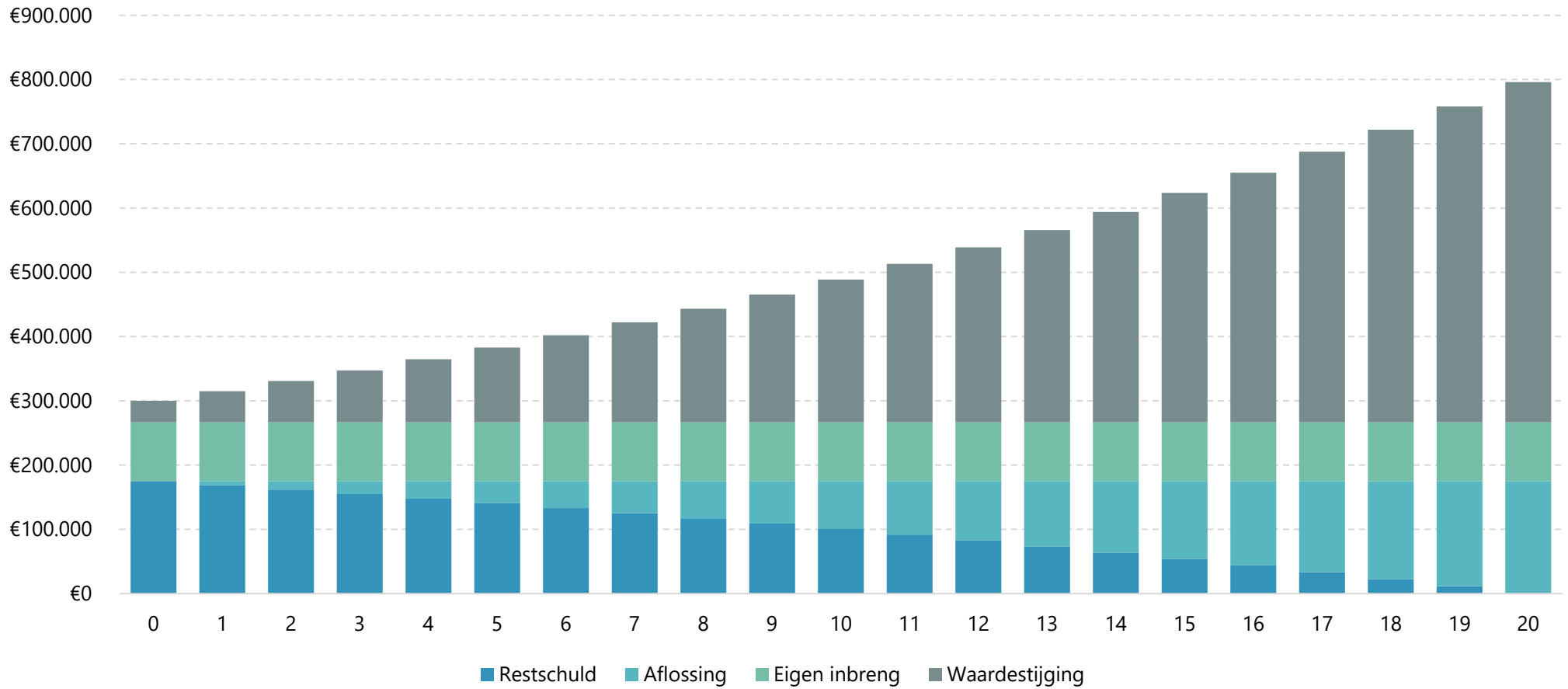
Verdeling projectkosten



Bruto jaarlasten



Cumulatief vermogen vs schuld



Operationele analyse

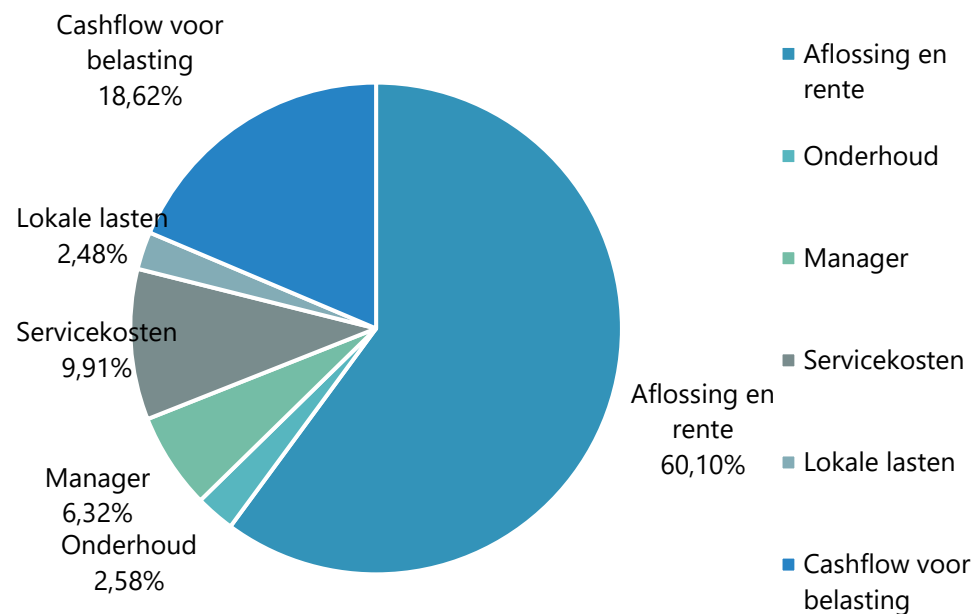
Jaarlijkse operatie

Inkomsten		% BOI
Verwachte bruto opbrengsten	€ 20.400	
Leegstand	€ 1.020	
Bruto operationeel inkomen (BOI)	€ 19.380	100,00%
Uitgaven		
Onderhoud	€ 500	2,58%
Manager	€ 1.224	6,32%
Servicekosten	€ 1.920	9,91%
Lokale lasten	€ 480	2,48%
Totaal uitgaven	€ 4.124	21,28%
Netto operationeel inkomen (NOI)	€ 15.256	78,72%

Cashflow (jaar 1)

		% BOI
Netto operationeel inkomen	€ 15.256	78,72%
Aflossing	€ 6.485	33,46%
Rente	€ 5.161	26,63%
Cashflow voor belasting	€ 3.609	18,62%
Belasting	€ 931	4,81%
Cashflow na belasting	€ 2.678	13,82%

Verdeling Bruto operationeel inkomen



Operationele ratio's

Operationele kosten Ratio	21,28%
Break-Even Ratio	81,38%

Financiële analyse

Financiële kengetallen

Netto Contante Waarde (NCW)	€ 116.340
Internal Rate of Return (IRR)	20,17%
Profitability Index	2,27
Jaarlijkse afschrijving	€ 16.650
Bruto aanvangsrendement (BAR)	7,27%
Netto aanvangsrendement (NAR)	3,79%
Rendement op eigen inbreng voor belasting (Jaar 1)	11,03%
Gemiddelde ROI voor belasting over 10 jaar	5,43%

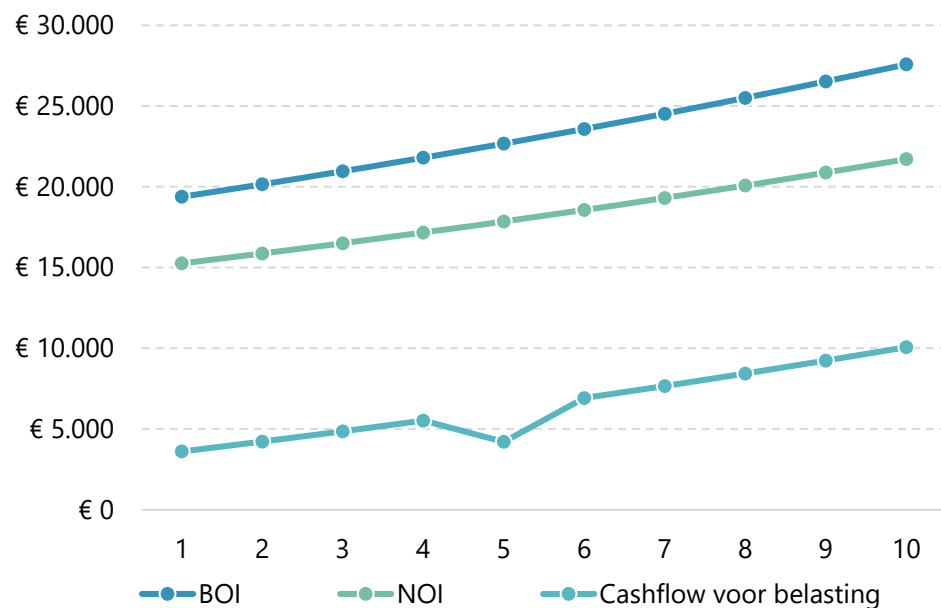
Afschrijving

Aankoopprijs	€ 266.500
Waarde van de grond	€ 50.000
Restwaarde	€ 50.000
Gebruiksduur in jaren	10
Afschrijving*	€ 16.650
WOZ-waarde	€ 250.000
Bodemwaarde	€ 200.000

Investment Return Ratios

Cash on Cash Return (Jaar 1)	3,94%	
Return on Investment incl. waardestijging voor renovatie (Jaar 1)	17,61%	
Activeringspercentage	<i>NOI / Waarde na renovatie</i>	5,09%
Bruto huurrendement	<i>Bruto huur / Aankoopprijs</i>	8,16%
Bruto huurvemenigvuldiger		14,71

Operationeel inkomen en Cashflow voor belasting



Verkoopanalyse

Verkoopprijs evaluatiemethoden

Waardestijging 5,0%		€ 488.668
Cap Rate (4,00%) & NOI		€ 542.851
Bruto huurvemenigvuldiger	20 jaar	€ 632.055

Verkoopresultaat

Verwachte verkoopprijs	€ 488.668
Verkoopkosten 4,0%	€ 19.547
Netto verkoopresultaat voor belasting	€ 469.122

Netto vermogen en rendement

Netto vermogen

Netto verkoopresultaat voor belasting	€ 469.122
Inbreng eigen geld	€ 91.500

Toename netto vermogen € 377.622

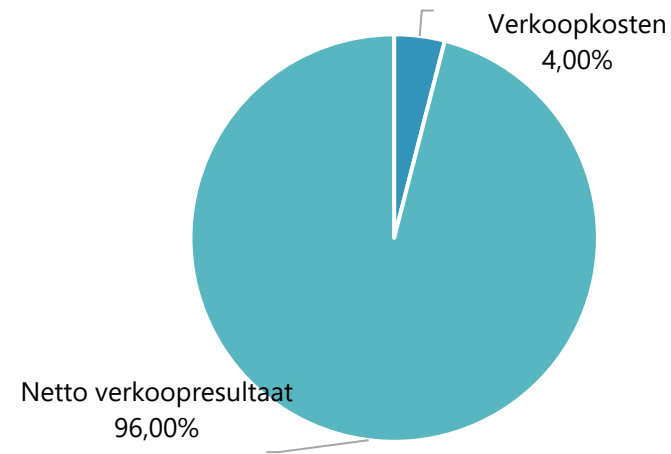
Gemiddelde opbrengst

Jaarlijkse toename netto vermogen	€ 37.762
Gemiddelde cashflow na belasting	€ 8.138

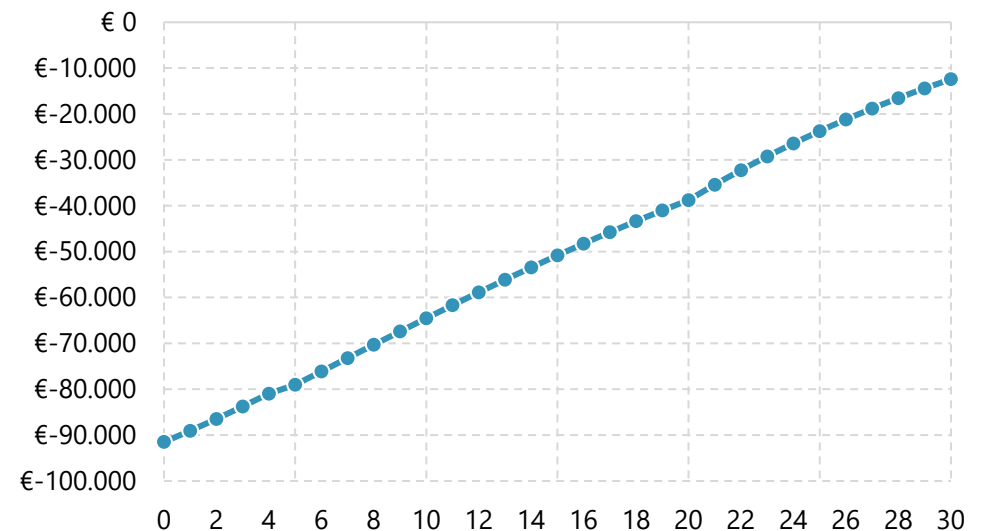
Gemiddeld jaarlijks resultaat (na belastingen) € 45.901

Gemiddeld jaarlijks rendement (na belastingen) 18,36%

Verkoopprijs



Optimale aanhoudingsperiode o.b.v. NCW



Rapport kredietverstrekker

Aannames lening		% WNR
Waarde na renovatie (WNR)	€ 300.000	100,00%
Aankoopprijs	€ 250.000	83,33%
Aankoopkosten	€ 2.500	0,83%
Reparatie & verbouwing	€ 14.000	4,67%
Overige kosten	€ 0	0,00%
Benodigd kapitaal	€ 266.500	88,83%
Lening	€ 175.000	58,33%
Eigen inbreng	€ 91.500	30,50%

Rendement kredietverstrekker	
Rentepercentage	3,00%
Rente inkomsten	€ 57.931
Kosten	€ 1.000
Totaal inkomsten kredietverstrekker	€ 58.931
Rendement op investering (ROI)	33,67%
Jaarlijks rendement	3,37%