



Een nieuwe aanbieder  
van vastgoedfondsen



# Inhoud

- Over Profide
- Propositie
- Impressies
- Commercieel
- Sources en uses
- Exploitatie
- Rendement
- Structuur
- Voorwaarden
- Kenmerken
- Nadere informatie
- Vertrouwelijkheid en disclaimer



# Over Profide

Profide is een landelijk opererende vastgoedinvesteerder, die de samenwerking zoekt met een beperkte groep investeerders. Profide richt zich op vastgoedproposities met een gezond investeringsprofiel door heel Nederland.

Opggericht door Pieter-Bastiaan Bouwer, is al spoedig de samenwerking gezocht met Edo Meijerman. Gezamenlijk worden nu de eerste projecten uitgerold. Pieter-Bastiaan heeft een achtergrond als fiscalist (o.a. KPMG Meijburg). Inmiddels is hij reeds vele jaren actief in het initiëren en structureren van vastgoedproposities. Edo heeft een achtergrond bij diverse Duitse (vastgoed)banken en onder meer ING Investment Management en Hanzevast. Edo heeft inmiddels ruim 20 jaar ervaring in het initiëren en financieren van (vastgoed)beleggingsproposities.

Wij zijn een boutique, en dat willen we ook graag blijven. Korte lijnen met onze investeerders zijn ons meer waard dan het creëren van volume. Niet creëren om het creëren. Maar creëren wanneer het goed voelt, voor ons en onze relaties.

# Propositie

## Locatie

Voor dit fonds heeft Profide een aantal geclusterde, beeldbepalende panden gekocht, centraal gelegen aan de bekende Slotlaan in Zeist, dé winkelstraat van Zeist.

## Historie

De panden behoorden sinds vele jaren toe aan de familie Van den Bosch. Van den Bosch Serviezen is een begrip in Zeist en omstreken. De eerste winkel werd in 1896 geopend aan de 1e Dorpsstraat. In 1913 verhuisde de zaak naar het statige pand aan de Slotlaan. Van den Bosch was het eerste moderne warehouse van Zeist.

De winkel sloot enkele jaren geleden zijn deuren. Voor de panden werden nieuwe huurders gevonden, maar de familie bleef als eigenaar zeer betrokken. Participatie in dit fonds betekent derhalve ook rentmeesterschap van traditie.

# Slotlaan



Weber Vrouwenmode



Kramer & Van Doorn



Van Vuuren Mode

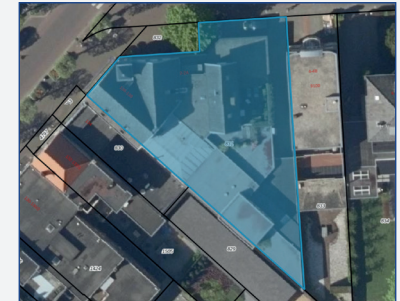


Slot Zeist

# Propositie



Voorzijde



Perceel (in blauw)



Yoga & more



La Femme

# Commercieel

De panden kennen een gezonde huurstream en zijn langjarig verhuurd. Uitzondering is de woning aan de Woudenbergseweg 2a. Deze wordt voor een duur van maximaal drie jaar in gebruik gegeven aan de voormalige eigenaresse. De parkeergarage is thans nog in gebruik, maar zal na overdracht leeg worden overgedragen en kan per die datum worden verhuurd.

Adres	Huurder	WVO (m²)	Use	Huur (€)
Slotlaan 136	Halfords	331	winkel	42.000
Slotlaan 136a	Yoga & More	223	kantoor	32.766
Slotlaan 138	Lingerie La Femme	201	winkel	33.000
Woudenbweg 2	Kim's Luxury	128	winkel	22.260
Woudenbweg 2a	Tijdelijk gebruik	117	wonen	0
Woudenbweg	Geen	110	garage	0
<b>Totaal</b>		<b>1.110</b>		<b>130.026</b>

De panden kenmerken zich verder door een uitstekende staat van onderhoud. Op termijn zijn op de verdiepingen aan de Slotlaan 136a (thans in gebruik als yoga-studio) appartementen te realiseren. Op deze manier kan actief worden bijgedragen aan het woningtekort in de omgeving Zeist.

# Sources en uses

## Investering

De panden worden aangekocht, gelijk de taxatiewaarde van € 1.950.000. De totale investering bedraagt € 2.275.147.

Investering	Bedrag (€)	%
Aankoopsom	1.950.000	85,7%
Overdrachtsbelasting (10,4%)	202.800	8,9%
Aankoopkosten	14.597	0,6%
Fondskosten	87.750	3,9%
Kaspositie	20.000	0,9%
Totaal	2.275.147	100,0%
Financiering	Bedrag (€)	%
Eigen vermogen	1.125.147	49,5%
Vreemd vermogen	1.150.000	50,5%
Totaal	2.275.147	100,0%

## Financiering

De financiering wordt bijeengebracht door een kleine groep investeerders en een hypothecaire financiering door Newomij Financieringen. De LTV bedraagt ca. 60%. De rente bedraagt 5,75% per jaar. Aflossing is 1,5% per jaar.



# Exploitatie 15 jaar (verkort)

Jaar	1	2	5	10	15
Huuropbrengsten	130	142	140	158	179
Leegstand	-5	-5	-5	-6	-7
Omzet	125	137	134	152	172
Vaste lasten	-10	-11	-10	-12	-13
Onderhoud	-7	-7	-7	-8	-9
Fondsmanagement	-7	-7	-7	-8	-9
Totale Kosten	-23	-25	-24	-28	-31
EBITDA	102	112	110	124	141
Afschrijving	0	0	0	0	0
EBIT	102	112	110	124	141
Rente	-66	-86	-56	-51	-46
EBT	36	26	54	74	95
Tax	0	0	0	0	0
EAT	36	26	54	74	95
Afschrijving	0	0	0	0	0
Reguliere aflossing	-17	-17	-17	-17	-17
Verkoopresultaat	0	947	0	0	2.347
Aflossing restschuld	0	-478	0	0	-779
Exploitatieresultaat	19	478	37	56	1.645

*Bedragen x € 1.000*

## Toelichting

De exploitatie van het fonds kent een looptijd van 15 jaar. Uitgangspunt is dat de garage na aankoop wordt verhuurd en dat de woning aan de Slotlaan 138 na 3 jaar wordt verbouwd en verhuurd.

In ons model gaan we er tevens vanuit dat de yoga-studio aan de Slotlaan 136a na 2 jaar zal worden uitgepond. Hiermee wordt er liquiditeit gecreëerd die kan worden aangewend om aan investeerders uit te keren en/of de hypotheek te verlagen. Dit adres heeft reeds een woonbestemming maar kent een ander gebruik. Het gebruik zal moeten worden omgezet naar wonen. De gedachte is om de vergunning-saanvraag z.s.m. na aankoop in te dienen.

In jaar 15 worden de overige panden verkocht. Voor de winkels is een factor 12 gehanteerd, gelijk de factor bij aankoop. Voor de garage factor 10 en voor de woning een meterprijs per vandaag van € 4.500. Deze is jaarlijks met 2,5% geïndexeerd.

# Cash rendement (verkort)

Jaar	0	1	2	5	10	15
Inleg	-100					
Aanvullende inleg		0	0	0	0	0
Exploitatie		2	42	3	5	146
Vrijval kaspositie		0	0	0	0	1
Jaarlijkse uitkering		2	43	3	5	148
Cum		2	45	52	73	245

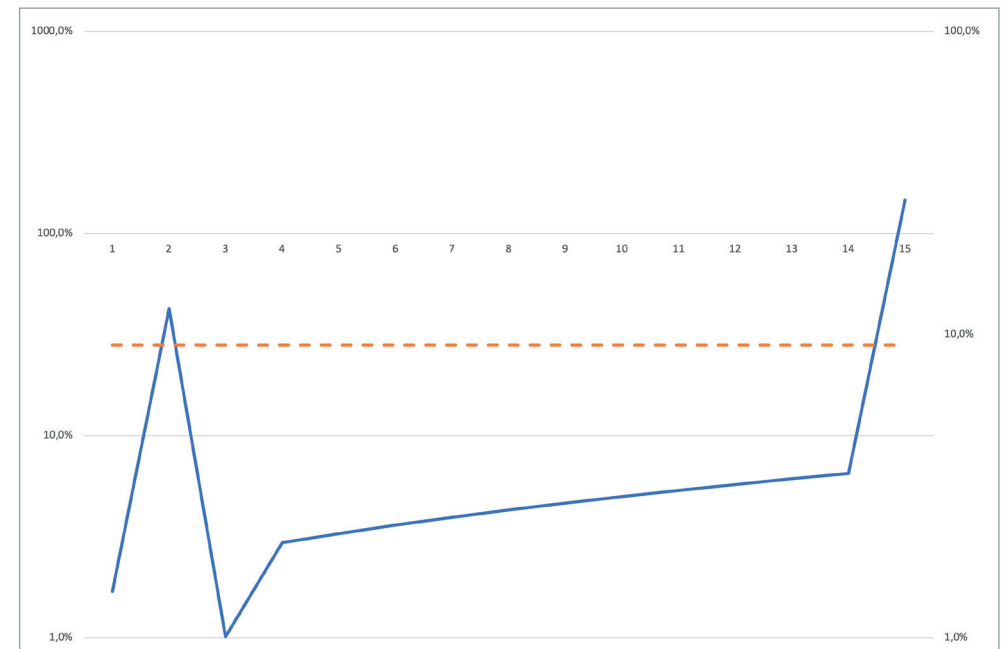
Bedragen x € 1.000

## Sensitivity analyse

Indexatie	2,0%	2,5%	3,0%
Cash rendement	8,3%	9,5%	10,9%
IRR rendement	8,5%	9,2%	10,0%
Rente	6,50%	5,75%	5,00%
Cash rendement	8,9%	9,5%	10,2%
IRR rendement	8,6%	9,2%	9,9%
Factor winkels	11,0	12,0	13,0
Cash rendement	8,9%	9,5%	10,1%
IRR rendement	8,9%	9,2%	9,5%

### Toelichting

Wijzigingen in de afzonderlijke uitgangspunten (indexatie, rente en de verkoopfactor van winkels) hebben het volgende effect op het rendement.



### Toelichting grafiek

De blauwe lijn toont het jaarlijkse cash rendement met twee piekmomenten in jaar 2 en jaar 15 in het jaar van verkoop. Het gemiddelde cash rendement bedraagt 9,5%. De oranje stippellijn toont het gemiddelde IRR rendement. Het gemiddelde IRR rendement bedraagt 9,2%.

# Structuur

## Juridisch

De beheerder koopt namens het fonds (Profide Zeist I C.V.) het vastgoed aan. Het fonds kent een fiscaal transparante structuur. Het juridische eigendom wordt gehouden door een stichting. Het economische eigendom wordt gehouden door het fonds. Per ultimo 2024 zullen de panden aan Profide I C.V. worden geleverd.

Participanten kunnen deelnemen als natuurlijk persoon of als vennootschap. Deelname kan per participatie van € 100.000. Participanten worden vooraf door ons gescreend.

## Fiscaal

Het fonds kent een fiscaal transparante structuur. U rekent bij deelname voor uw belastingen af op het niveau van uw onderneming of in privé. Het rendement houdt hiermee geen rekening. Wij raden u aan om voor deelname advies in te winnen bij uw belastingadviseur.

## AFM

Het fonds valt buiten het toezicht van de AFM.

# Voorwaarden

## Vergoedingen

Enmalig	%	Bedrag	Doorlopend	% huur
Underwriting	2,0%	39.000	Fondsmanagement	5,0%
Structurering	1,0%	19.500		
Acquisitie	1,5%	29.250		

Daarnaast ontvangt de beheerder 25% van de meeropbrengst bij verkoop van het gekochte. Participanten ontvangen de resterende 75%. De meeropbrengst is bepaald door de koopsom en renovatiekosten af te zetten tegen de netto verkoopopbrengst. Dit is belangrijke incentive voor de beheerder om een maximale opbrengst te realiseren.

## Optierecht beheerder

De beheerder heeft een eerste recht van koop op het vastgoed vanaf jaar 3. Participanten ontvangen in dat geval hun aandeel in de investering terug met een aantrekkelijk rendement, gelijk aan 10% per jaar.

## Deelname

Deelname is mogelijk vanaf € 100.000. U neemt deel als wij het inschrijfformulier vóór sluiting van het fonds volledig ingevuld retour hebben ontvangen.



# Kenmerken

- IRR rendement van 9,2%
- Cash rendement van 9,5%. Na 2-3 jaar 44% van uw investering terugontvangen
- Solide, goed onderhouden portefeuille
- Upside met Slotlaan 136a en Woudenbergseweg 2a
- Zeer centrale locatie in Zeist
- Winkels marktconform verhuurd; huurwaarde ligt ca. 5% boven de feitelijke huur
- Uitstekende huurders
- Effecten inflatie, rente en eventuele leegstand goed beheersbaar
- Ervaren initiatiefnemers

# Nadere informatie

7

Op verzoek kunnen wij u de volgende informatie ter beschikking stellen:

- Huurovereenkomsten
- Splitsingsakte
- Taxatierapport
- Rekenmodel
- Fondsvoorwaarden

We maken graag persoonlijk kennis om het project nader toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. We maken graag een afspraak. Onze contactgegevens:

**Pieter-Bastiaan Bouwer**  
[pieterbastiaan@profide.nl](mailto:pieterbastiaan@profide.nl)  
06 46 24 74 96

**Edo Meijerman**  
[edo@profide.nl](mailto:edo@profide.nl)  
06 43 44 38 28

## Betrokken partijen

**Taxateur**

Binc Taxaties

**Notaris**

TeekensKarstens

**Fiscaal**

Archipel Tax Advice

**Financiering**

Newomij Financieringen

# Vertrouwelijkheid en disclaimer

Deze presentatie en de informatie hierin zijn geen aanbod van effecten voor verkoop in de Verenigde Staten. Deze presentatie is alleen een advertentie. Het vormt geen of maakt geen deel uit van, en mag niet worden opgevat als, een aanbod voor verkoop of inschrijving op of verzoek tot een aanbod om effecten in Profide Zeist I C.V. te kopen of erop in te schrijven, noch mag het of een deel ervan de basis vormen van, of worden vertrouwd in verband met, enig contract of enige verbintenis van welke aard dan ook.

Deze presentatie is uitsluitend opgesteld voor gebruik in verband met de mogelijke aanbieding van aandelen (de 'Participaties') in Profide Zeist I C.V. ('de Aanbieding'). Het is een advertentie en geen prospectus en elke aankoop van effecten in de Aanbieding mag uitsluitend worden gedaan op basis van informatie in het prospectus. De informatie in deze presentatie is niet onafhankelijk geverifieerd.

Verklaringen in deze presentatie kunnen toekomstgerichte opmerkingen bevatten die verband houden met risico's en onzekerheden die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten afwijken van de resultaten in dergelijke verklaringen. Toekomstprojecties weerspiegelen de beste schattingen van het management op basis van informatie die beschikbaar was op het moment van uitgifte.

Deze presentatie en de inhoud ervan zijn volledig vertrouwelijk en mogen niet verder worden verspreid of doorgegeven aan derden, noch geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd of gereproduceerd via welk medium of in welke vorm dan ook voor welk doel dan ook.