



LTV
70%

rente
7,45%

Brochure

Investeringskans

Private Placement Aankoop Verhuurd Kantoorpand

De investeringskans

Aankoop Verhuurd Kantoorpand

Met deze investeringskans verstrekt u een zakelijke lening die is gedekt met het eerste recht van hypotheek op Voltairetuin 4, 2908 XJ Capelle aan den IJssel.

Het onderpand betreft een volledig verhuurd kantoorpand met een gebruiksoppervlakte van 991 m² en perceelgrootte van 1.695m². Het pand wordt verhuurd aan een managementbureau en een thuiszorgorganisatie, wat zorgt voor stabiele huurinkomsten en risicospreiding.

De lening wordt aangewend voor de aankoop van het pand en door deze acquisitie genereert de kredietnemer direct een exploitatie overschot/winst.

Belangrijke kenmerken

- ✓ Financiering € 630.000,-
- ✓ Taxatiewaarde € 900.000,-
- ✓ Loan to value van 70%
- ✓ 7,45% Rente
- ✓ Looptijd 60 maanden
- ✓ Vervroegd aflossen 3mnd boeterente

De ondernemers

Lake View Real Estate B.V.

Lake View Real Estate B.V. is de kredietnemer achter deze strategische kantoorbelegging. Het vastgoedbedrijf wordt geleid door Jan de Bruin, een ambitieuze ondernemer gespecialiseerd in commercieel vastgoed, ondersteund door zijn vader Erik-Jan de Bruin met jarenlange branche-ervaring.

Lake View Real Estate B.V. heeft zich gepositioneerd als een dynamische speler in de commerciële vastgoedmarkt door actief in te spelen op kansrijke marktsegmenten zoals kantoorhuisvesting.

Finaforte heeft een langdurige relatie met Lake View Real Estate B.V. en hun hands-on aanpak en bewezen track record in waardecreatie maken hen de ideale partij om dit verhuurde kantoorcomplex te exploiteren.

Kernactiviteiten:

- Strategische aankoop en ontwikkeling commercieel vastgoed
- Actief portefeuillebeheer met focus op rendementoptimalisatie
- Transformatie en repositionering van onderpresterende objecten

De gecombineerde expertise in vastgoed van vader en zoon de Bruin en hun jarenlange gezamenlijke ervaring vormt een stevige basis voor deze betrouwbare investering.



Omschrijving onderpand & ontwikkelpotentie

Het pand, gebouwd in 1991, is zowel van binnen als van buiten in goede staat, zo blijkt uit het taxatierapport. Het energielabel B is in juni 2025 verlopen en moet opnieuw worden aangevraagd. De twee huidige huurders hebben contracten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van zes maanden. De kredietnemer is bezig met een intentieverklaring met de gemeente om het pand te transformeren naar twaalf appartementen.

Om het risico op leegstand af te dekken, is een rentedepot van €20.000 aangehouden. Mocht een huurder opzeggen, dan wordt de huur nog zes maanden doorbetaald, waarna het rentedepot nog eens 6 maanden de renteaftocht garandeert.

Het pand is gunstig gelegen nabij bedrijventerrein Capelle XL en NS-station Capelle Schollevaar, met een directe treinverbinding naar Rotterdam Centraal in minder dan 15 minuten.

De financieringsaanvraag

Met deze hypothecaire lening wordt een nieuwe financiering aangeaan voor aankoop van een verhuurd bedrijfspand

Besteding:

Aankoop	€ 700.000,-
Overdrachtsbelasting	€ 72.800,-
Kosten FFI	€ 14.175,-
Rentedepot	€ 20.000,-
Notariskosten	€ 1.500,-
Totaal Investering	€ 808.475,-

Eigen Middelen	€ 178.475,-
Lening via Finaforte Invest	€ 630.000,-

Zekerheden/kredietnemers



Eerste recht van hypotheek



Hoofdelijk aansprakelijkheid
prive en zakelijk



Rentedepot

Voorwaarden & tarieven

Kenmerken investeringskans

Inleg vanaf € 100.000,-

Tarieven

Eenmalige inlegkosten 1%

Maandelijks beheerkosten 0,083% incl. btw



Team Finaforte invest



Dion Temmink

Relatiemanager investeerders

d.temmink@finaforte.nl

06 225 438 79



Lucien Pinas

Accountmanager

l.pinas@finaforte.nl

06 176 657 66



Waldy Pollack

Directeur

pollack@finaforte.nl

06 282 300 87

Meer informatie?

Heeft u interesse om te investeren en wilt u meer informatie? Plan dan een persoonlijk gesprek met ons in. Wilt u meer informatie over deze investeringskansen, dan lichten wij dit graag persoonlijk toe tijdens een investeringsgesprek.



 **finaforte**
invest