



CAPITALISERS
ASSETS | EQUITY | FINANCE

BELEGGINGSPROFIEL 2023





WIJ ZIJN CAPITALISERS

Wij zijn CAPITALISERS. We helpen family offices, particuliere beleggers, ontwikkelende beleggers en institutionele partijen kapitaliseren. Op hun ASSETS, hun EQUITY en hun FINANCE. Wij zijn de verbinder van deze 3 powers.

CAPITALISERS initieert onafhankelijke beleggingsfondsen voor de particuliere en institutionele markt en levert daarnaast diverse services op de drie deelgebieden.

CAPITALISERS heeft nauwe samenwerkingsverbanden met enkele family offices en vermogensbeheerders voor wie exclusief fondsen worden geplaatst. Daarnaast heeft CAPITALISERS een sterk banken- en private debt netwerk ten behoeve van haar vastgoedfinancieringen. Daarmee kan op zowel Equity als Finance snel dealzekerheid worden geboden.

ASSETS

^ Acquisitie (off market) | Due Diligence | Contracting | Closing | Asset management van vastgoed en leningen

EQUITY

^ Initiëren beleggingsfondsen / private placements | (Fiscaal) structureren | Bijeenbrengen van co-investors

FINANCE

^ Aantrekken financieringen | Onderhandeling condities en convenanten | Contracting | Hedging (rentederivaten) | Verstrekken van leningen



MISSIE & STRATEGIE

Wij zorgen dat beleggers een betrouwbaar rendement kunnen behalen op hun kapitaal waarbij we voor de lange termijn investeren in vastgoed, vastgoedleningen, beleggers, relaties met huurders en onze partners.

Wij initiëren betrouwbare vastgoedbeleggingsfondsen met een daarin een evenwichtige balans van vastgoed en vastgoedleningen waarbij investeerders kunnen rekenen op een transparant en stabiel rendement. Het genereren van rendement voor investeerders en waardebehoud voor opvolgende generaties.

Wij geloven in de Nederlandse vastgoedmarkt als stabiele en betrouwbare beleggingsmarkt met een focus op residentieel. Het risico en rendement van de portefeuille kwalificeert zich als CORE / CORE PLUS. Wij richten ons daarbij op een mix van strategieën:

1. Buy-hold (stabiel cashflow- / huur- rendement uit waardevaste locaties)
2. Buy-sell (uitponing van residentieel vastgoed)
3. Value-add

Daarnaast bieden wij vastgoedfinancieringen tegen marktconforme private debt tarieven aan solvabele leningnemers met stabiel waardevast vastgoed als onderpand.

CAPITALISERS is gedreven en kundig. Met een toegewijd team en een zeer sterk uitgebreid netwerk verbinden wij ASSETS | EQUITY en FINANCE.

BELEGGINGSPROFIEL VASTGOED

Portefeuilles worden in beginsel full equity geacquireerd



RISK
CLASS

Core (verhuur / cashflow)
Value Add (renovatie)
Uitponding (individuele verkoop)



TYPE

Residentieel (regulier, student, senior / zorg) Voorkeur voor gestapelde bouw.
Commercieel (kantoren & retail) Bij voorkeur als onderdeel van de portefeuille en ondergeschikt aan residentieel.



LOCATIE

Nederlandse locaties (Steden vanaf 50.000 inwoners, A-B locaties, G20 steden). Voorkeur Randstad en Noord-Brabant.



YIELD

Core >5,5% BAR
Value Add / Uitponding tot circa € 3.000 p/m2
Commercieel circa **6-10% BAR**

Asset deal (directe aankoop van objecten)
Share deal (via vastgoedvennootschap)

DEAL
STRUCTURE



Bestaande bouw en nieuwbouw.
Kleinschalige renovatie projecten,
uitpondprojecten.

CRITERIA



Forward funding / bouwfinanciering
mogelijk (max 12 maanden en ná contract aannemer en bouwvergunning)

OTHER



Transformatie mogelijk

1 - 25 mln EUR

VOLUME



Uitgebreide info gewenst **technische,**
juridische en **commerciële** staat.
Taxatie, energieprestatie, WWS.

Due
Diligence



PROFIEL VASTGOEDLENINGEN

Maatwerk mogelijk – condities afhankelijk van looptijd, LTV en zekerheden



RISK
CLASS

Vastgoedleningen



ONDERPAND

Residentieel
Commercieel (kantoren, retail,
bedrijfspannen en light industrial)

Standing Investments, Ontwikkeling en
Bouw. Horeca en gronden uitgesloten.



LOCATIE

Uitsluitend Nederlands onroerend
goed als onderpand



LOOPTIJD

3 tot 60 maanden



OMVANG
LENINGEN

€ 500.000 - € 8 mln EUR

Eerste recht van hypotheek
Private borgstelling leningnemer
Mogelijk verpanding aandelen,
huurpenningen enz.

ZEKERHEID



Van kortlopende (overbruggings)
leningen tot langlopende leningen
LTV / LTC tot 75%

TYPE
LENINGEN



Nederlandse solvabele zakelijke
partijen (natuurlijke- en
rechtspersonen), geen consumenten.
Strikte KYC.

CLIËNTEN



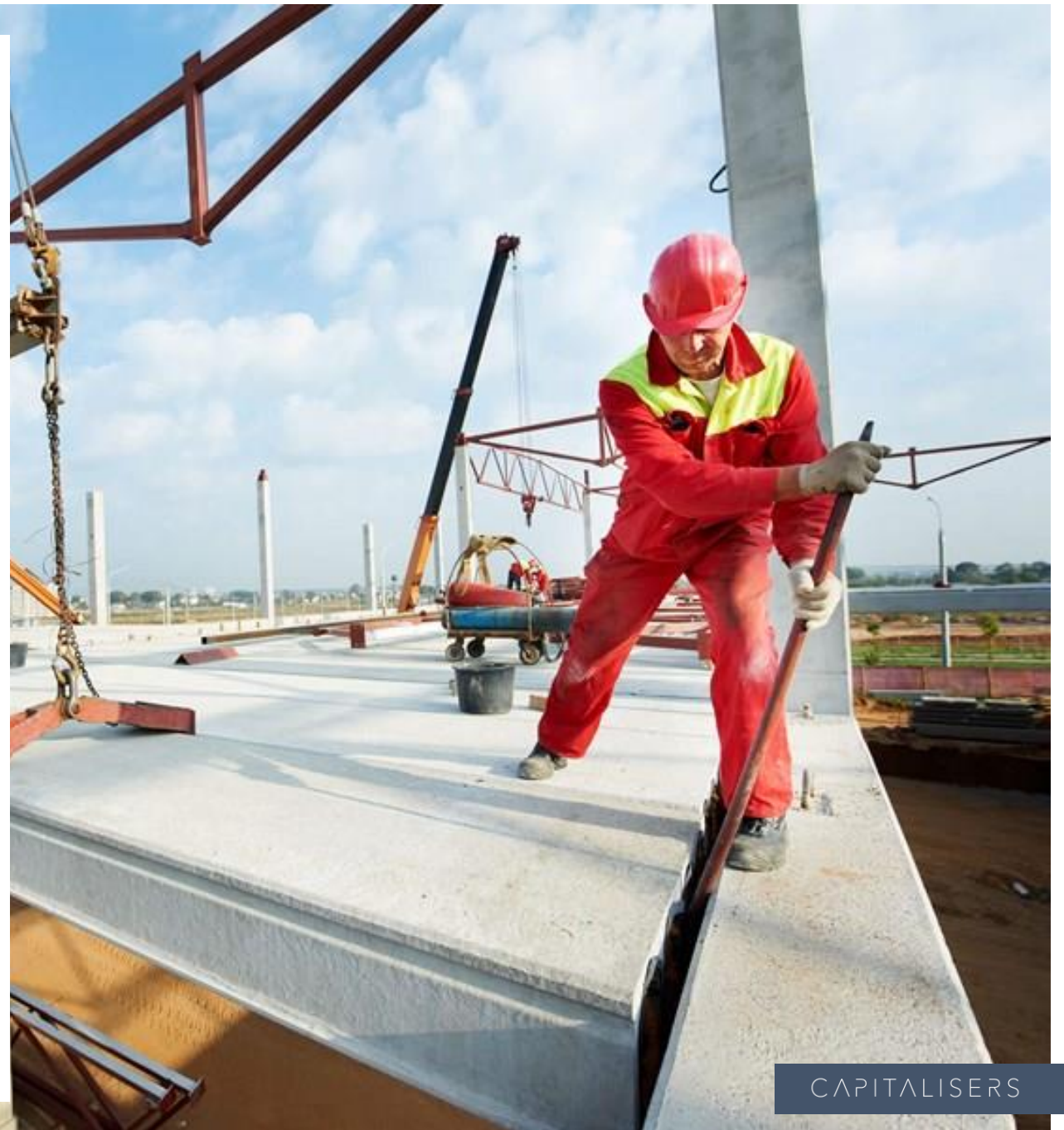
Afhankelijk van looptijd, LTV en
zekerheid. Range: 6,95% - 14% per
jaar. 1% in- en uitstapfee.

RENTE



ONTWIKKELEN? JA GRAAG!

- ^ De **doorlooptijd** is maximaal 3 jaar, inclusief maximaal 18 maanden bouwtijd
- ^ **Omvang** van de ontwikkeling is maximaal 10% van het beleggingsfonds
- ^ De ontwikkeling dient vanaf de start **cashflow** te genereren
- ^ De betreffende **gemeente** dient een aantoonbare **positieve grondhouding** te hebben aangaande de ontwikkeling
- ^ **Risicoverdeling** waarbij tenminste 15% van het equity deel door de ontwikkelaar / partner wordt ingebracht en de ontwikkelkosten worden verrekend ná het slagen van het project
- ^ Er moet zicht zijn op een **bouwer** met een onderbouwing van de bouwkosten en transparantie bij een eventueel verdienmodel
- ^ De ontwikkeling ligt **niet** in het **buitenland**, **niet** in een **krimpgebied** en is **geen greenfield**.
- ^ De Locatie is een **A of B locatie**
- ^ Voorkeur geniet het doorverkopen van een **koop- aaneemovereenkomst** met bijbehorende vergunningen (bouwen en/of door exploiteren niet uitgesloten)
- ^ Volledige open boekhouding
- ^ CAPITALISERS is individueel **beslissingsbevoegd (>51%)**
- ^ Rendementseisminimum **15% IRR**
- ^ **Woningborg** of vergelijkbaar is een vereiste
- ^ Partner dient een **solvabele** partij te zijn en qua karakter goed bij ons te passen en beschikken over een **bewezen trackrecord**





CAPITALISERS

ASSETS | EQUITY | FINANCE

HOW CAN WE HELP?

CAPITALISERS als:

BELEGGER

- ^ Woningen, kantoren en winkels
- ^ Standing, turn-key of koop/aanneming
- ^ Core, value add en uitponding
- ^ A & B-locaties



EQUITY PARTNER

- ^ Kapitaalkrchtig en professioneel
- ^ Betrouwbaar
- ^ Delen van risico én rendement
- ^ Asset- & share deals, fondsovername
- ^ Fiscaal en juridisch structureren



FINANCIER

- ^ Looptijd 3 tot 60 maanden
- ^ Rente vanaf 6,95%
- ^ Eerste recht van hypotheek
- ^ LTV tot 75%
- ^ Woningen, kantoren en winkels
- ^ Ontwikkeling, belegging en eigen gebruik



FONDSBEHEERDER

- ^ Uw vastgoedportefeuille onderbrengen in een fonds
- ^ White label – onder uw eigen naam
- ^ AIFMD vergunning
- ^ Professionele fondsbeheerder
- ^ Asset management door CAPITALISERS of liever in eigen hand



INVESTMENTMEMORANDA



VERZOEK OM AAN TE LEVEREN

- ^ Huurlijst in Excel inclusief opgave energielabels, WWS punten en WOZ waarde
- ^ Waarde-indicatie
- ^ Foto's, ook van de binnenzijde van het complex
- ^ Juridische en technische informatie
- ^ Opgave VVE, gedane investeringen, plattegronden en bijzonderheden
- ^ Timeline en proces

OVERIG

- ^ CAPITALISERS neemt geen deel aan (grote) tenderprocedures.
- ^ Proposities die niet met volledige informatie worden aangeleverd worden niet beoordeeld.
- ^ Wij hebben nauwe samenwerkingsverbanden met enkele family offices en vermogensbeheerders waarbij wij mandaat genieten zodat snel dealzekerheid kan worden geboden.
- ^ CAPITALISERS beschikt over een AIFMD vergunning. Betrouwbare verkoper en andere partners essentieel i.v.m. compliance en om afbreukrisico van deals te managen.

