

februari 2021

Het nieuwe hoogtepunt van de binnenstad

Certitudo Eindhoven City I C.V.

Stadhuisplein 10, Eindhoven



Stadhuisplein | Eindhoven

Introductie

In 2018 kocht Certitudo Capital het voormalige stadskantoor aan het Stadhuisplein in Eindhoven ten behoeve van een nieuwbouwontwikkeling. Certitudo Capital nodigt u hiertoe uit om deel te nemen in investeringspropositie Certitudo Eindhoven City I C.V., dat een aantrekkelijke combinatie van stabiele exploitatierendementen en ontwikkelpotentieel biedt.

De ambitie van de gemeente Eindhoven om de binnenstad een kwaliteitsimpuls te geven door tot 2040 maar liefst 21.000 woningen toe te voegen, maakt dat deze positie een enorm ontwikkelpotentieel heeft. In de per december 2020 door de gemeenteraad vastgestelde verdichtingsvisie wijst gemeente Eindhoven het Stadhuispleingebied als enige plek aan waar XXL-bebouwing met een hoogte tot 160 meter is toegestaan. In samenwerking met gemeente Eindhoven en andere betrokkenen geeft Certitudo Capital momenteel invulling aan de ontwikkeling.

Het pand is voor 100% verhuurd aan office operator SUCCEED offices en parking operator Fleet Parking. SUCCEED offices heeft het pand voor ongeveer 50% onderverhuurd aan Sendcloud. De overige 50% wordt ingevuld door diverse huurders en een kleiner gedeelte als flex-office. Het pand is high-end gerenoveerd in overeenstemming met het contract van SUCCEED offices. De gesloten huurcontracten hebben een termijn tot de start van de geplande herontwikkeling van het pand ultimo 2025.

Kenmerken

- IRR 15,0%
- Verwacht gemiddeld uitkeringsrendement 6,0% per jaar
- Verwacht gemiddeld samengesteld rendement 8,1% per jaar
- Verwachte ontwikkelwinst € 30-35 miljoen

Highlights

Certitudo Eindhoven City I C.V.

Future-proof ontwikkelen

De ontwikkeling is een future-proof mix van wonen, werken en leisure

Verdichting binnenstad

Door verdichting krijgt Eindhoven de allure die het verdient als moderne techstad

XXL-bebouwing

In de vastgestelde verdichtingsvisie wijst gemeente Eindhoven het Stadhuisplein als enige plek voor XXL-bebouwing tot 160 meter aan

Brainport

De Brainportregio, waarin bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen binnen Metropoolregio Eindhoven samenwerken, is in economisch opzicht de derde regio van Nederland

Huidige situatie

Het object is momenteel volledig verhuurd via flexibel kantorenconcept SUCCEED offices en parking operator Fleet Parking

- 100% verhuurd
- € 2.5 miljoen verhuurd tot eind 2025
- 310 parkeerplaatsen
- Anchor huurder Sendcloud
- 11.111 VVO

Het Stadhuisplein

Het Stadhuisplein is centraal gelegen en omringd door talloze voorzieningen en is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer, auto en fiets

Huidige situatie: Stadhuisplein 10

Locatie

Internationaal, dynamisch, ondernemend, de vijfde stad van Nederland is het technologische epicentrum van het land. Eindhoven behoort zelfs al jaren tot de slimste regio's van de wereld. De Brainportregio, waar Eindhoven de centrumstad van is, heeft zich de afgelopen vijftien jaar ontwikkeld tot een krachtige economische motor van Nederland waarin kennis en talent de brandstof vormen voor technologische innovatie en nieuwe business. Vele innovatieve en creatieve start-ups noemen deze levendige stad hun thuis. Bovendien heeft Eindhoven zich met trekpleisters als Dutch Design Week en GLOW ook als designhotspot op de kaart gezet.

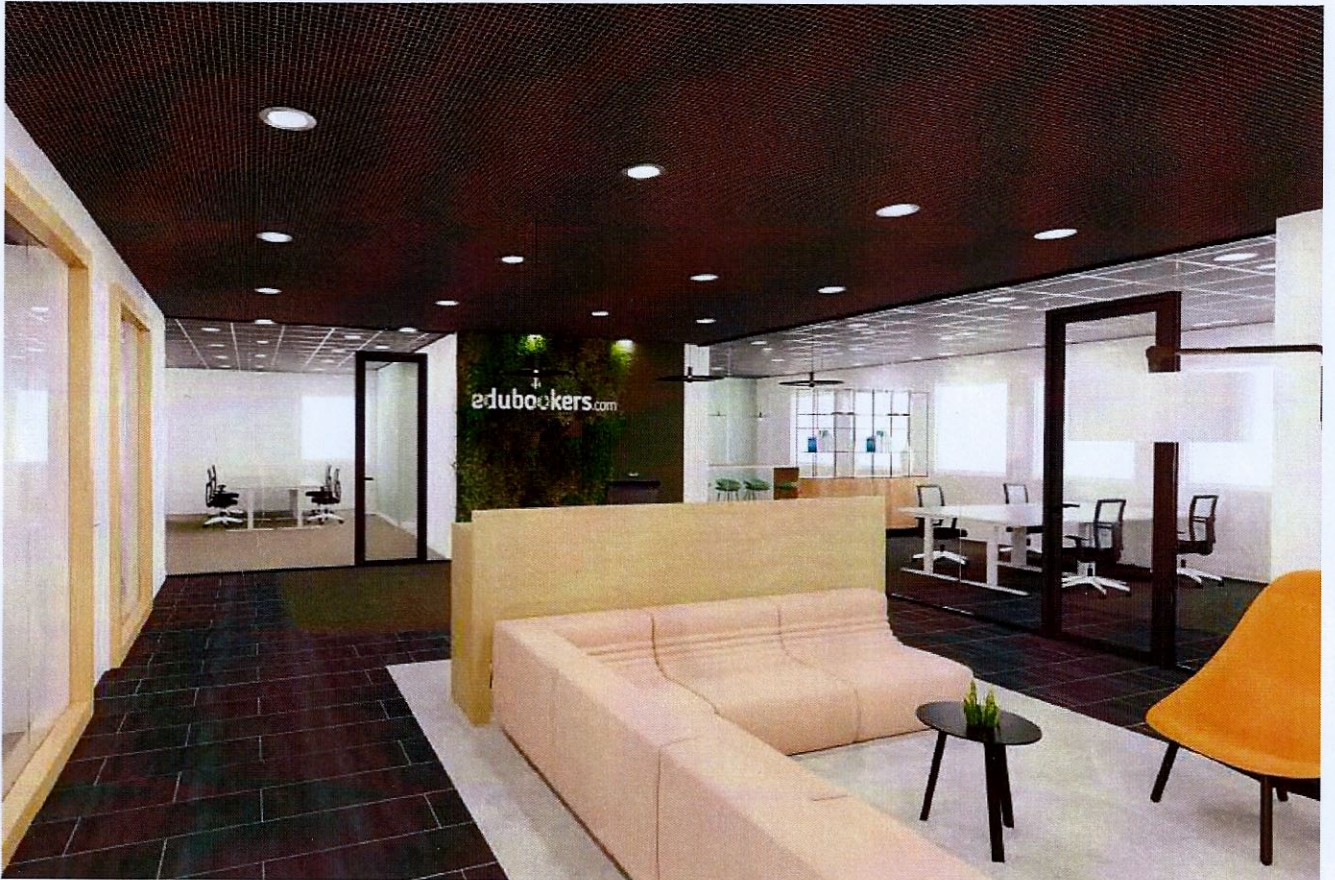
Het object is gelegen aan het Stadhuisplein 10, in het hart van het dynamische Eindhovense bedrijfsleven, omringd door kantoren, winkels, horeca, sportscholen en vele andere voorzieningen.

Eindhoven kent een uitstekende bereikbaarheid per trein, auto en fiets. Dankzij de A2 en de rechtstreekse spoorwegverbinding zijn 's-Hertogenbosch, Utrecht en Amsterdam bijzonder snel te bereiken. Ook Tilburg staat in goede verbinding met de Brabantse stad.

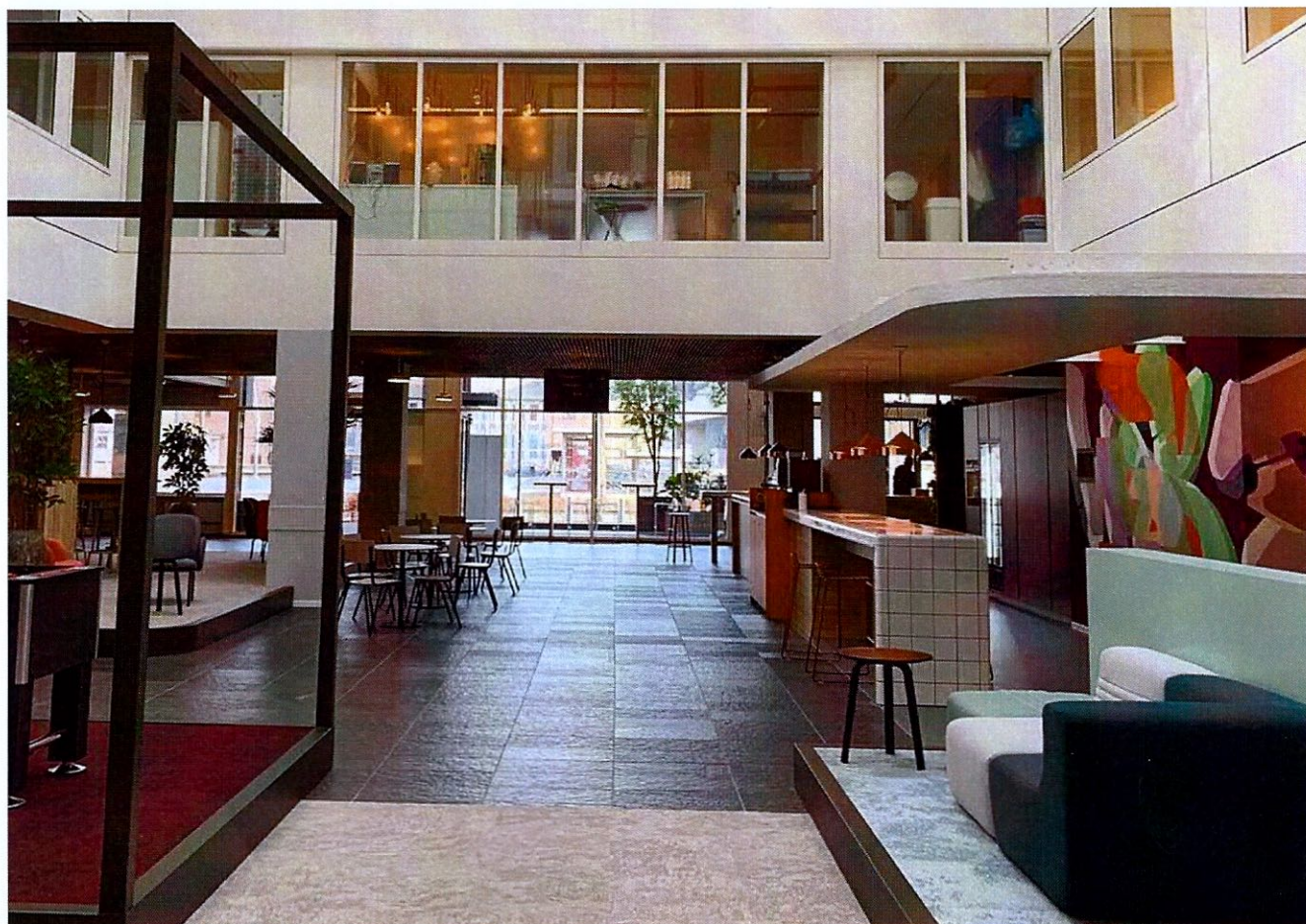
Het Stadhuisplein is gelegen in de Eindhovense binnenstad, op een kilometer afstand van NS-station Eindhoven Centraal. Vanaf de ring is het Stadhuisplein binnen vijf minuten per auto te bereiken. Huurders, bezoekers en passanten parkeren en laden in de ruime ondergelegen parkeergarage, welke wordt beheerd door Fleet Parking van parking operator Fleet Facilities.

Eindhoven is met vele fietspaden een fietsvriendelijke stad. De fietsenstalling bij het object biedt ruime gelegenheid voor stallen.









Huidige status



Succeed | offices

100% verhuurd
Huurinkomsten: € 2.050.000

SUCCEED biedt 11.111 m² flexibele kantoorruimte om een bureau, kantoor, vloer of vergaderruimte te huren. Ga voor meer informatie naar www.succeed-offices.nl

FleetParking

100% verhuurd
Huurinkomsten: € 465.000

Autorijden wordt zorgeloos, voordelig en duurzaam met Fleet Parking. Zij bieden 310 parkeerplaatsen + laadmogelijkheden (beheer & exploitatie parkeergarage). Ga voor meer informatie naar www.fleetfacilities.com/parking.

Bekijk hier de 360° rondleiding



Bezoek de website
hier

Of scan hier de **QR-code**



SUCCEED en Fleet Parking verhuren onder andere aan onderstaande bedrijven:

GOVERS
ACCOUNTANTS / ADVISIEURS SINDS 1927

 **sendcloud**

edubookers.com

DSV



De gemeente Eindhoven heeft gigantische ambities voor de binnenstad, tot het jaar 2040 worden maar liefst 21.000 woningen toegevoegd binnen de ring. Door verdichting zal een hoogstedelijk wooh- en werkmilieu ontstaan, passend bij de rol van Eindhoven als centrumstad van de Brainportregio. Deze verdichtingsplannen geven de positie aan het Stadhuisplein een ontwikkelpotentieel van XXL-omvang.

Ambitie gemeente Eindhoven

"Eindhoven is in trek. Bij bestaande bewoners die willen doorgroeien binnen hun eigen stad, starters op zoek naar hun eerste woning en studenten en werknemers vanuit binnen- en buitenland. Eindhoven als centrum van de Brainport regio met haar stedelijke voorzieningen trekt mensen aan uit alle windstreken. Eindhoven groeit en er is behoefte aan meer woningen. Voor alle doelgroepen, van luxe appartementen tot betaalbare huurwoningen. Daarbij willen we een goed functionerende binnenstad. Een binnenstad die levendig is, waar je je veilig voelt en waar iets te

beleven valt. Een binnenstad die aantrekkelijk is om te wonen, werken, winkelen, verblijven en recreëren met alle daarbij behorende stedelijke voorzieningen.

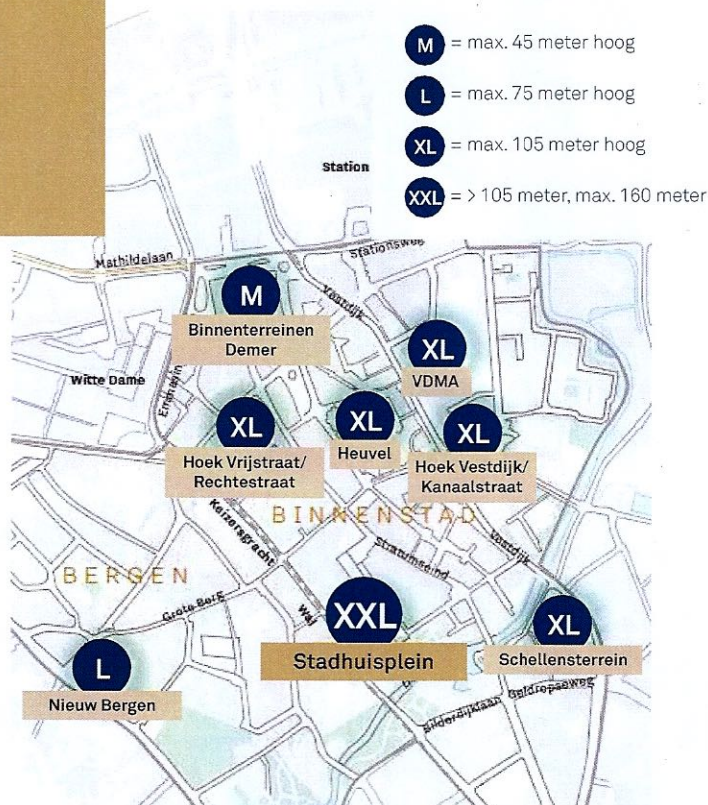
De groene wiggen, de drie landschapsparken die vanuit het buitengebied de stad in komen tot in het centrum, vormen samen met de fijnmazige groenstructuur een waardevolle kwaliteit van onze stad, die we willen behouden en versterken. De woningen waar zo'n behoefte aan is, moeten daarom landen, door middel van verdichting,

- ✓ Van 223.000 naar 300.000 inwoners
- ✓ 35.000 à 40.000 extra woningen Eindhoven, waarvan 21.000 woningen binnen de ring
- ✓ Hoogstedelijk woon- en werkmilieu
- ✓ Aandacht voor mobiliteit, groen en water
- ✓ Stadhuisplein: enige aangewezen plek XXL-bebouwing tot 160 meter

binnen de bestaande stedelijke structuren. Verdichting in het centrum biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls van de stad. Kansen voor een prettige binnenstad met een goed ingerichte en aantrekkelijke openbare ruimte. Meer inwoners in de binnenstad levert meer reuring op en een verbeterde sociale veiligheid. Waarbij als belangrijkste voorwaarde geldt, dat Eindhoven een leefbare en inclusieve stad blijft, waar iedereen kan profiteren van het succes van Brainport Eindhoven. De binnenstad blijft zo aantrekkelijk voor alle Eindhovenaren'.

In de Woondeal die is gesloten tussen rijk, provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven, hebben we afspraken gemaakt om tot 2040 35.000 à 40.000 woningen te realiseren in Eindhoven. Naar aanleiding van de tactische studie Ontwikkelperspectief Centrum weten we dat er ruimte is voor maximaal 21.000 binnen de Ring. Mits aan alle randvoorwaardelijke maatregelen op het gebied van mobiliteit, groen en water wordt voldaan. Door in het centrum te kiezen voor een hoogstedelijk woon- en werkmilieu creëren we een aanvullend woningaanbod op regionaal niveau, dat past bij de uitstraling die we als centrumstad van de Brainportregio willen hebben. Daarnaast is het ook nodig om in alle wijken te blijven bouwen."

Bron: Verdichtingsvisie binnenstad
Gemeente Eindhoven



Verdichtingsvisie binnenstad

- Ontwikkeling in focusgebied
- XXL = 105 – 160 meter
- Kwaliteitsimpuls
- Betaalbare woningen, autoluw, groen en klimaatneutraal

Ontwikkelpotentieel

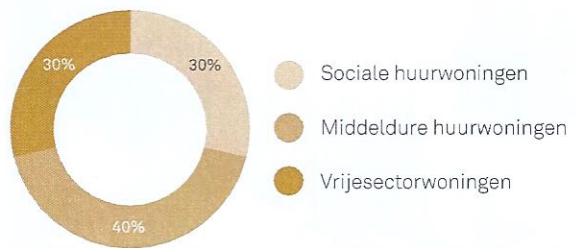
Twee torens van elk 160 meter zullen middels een constructie over het bestaande gebouw worden gezet, daarmee zal bijna 80.000 m² residentiële ruimte ontstaan. De huidige bebouwing wordt grotendeels getransformeerd naar woningen waarbij op de begane grond een commerciële plint wordt gecreëerd. Het Stadhuisplein verandert in een modern mixed-use gebied waar men werkt, woont, winkelt, recreëert en samenkomt.

Het nieuwe hoogtepunt van de Eindhovense binnenstad



Winy Maas, de architect die ook namens de gemeente Eindhoven werkt aan de stadsvisie, is door Certitudo Capital voor dit project aangetrokken. Laride staat Certitudo Capital bij op het gebied van constructieberekeningen en kosten.

Omschrijving	BVO
Retail	1.800 m ²
Woningen in bestaand gebouw	9.100 m ²
Woningen in nieuwbouwtorens	69.500 m ²
Totaal	80.400 m²



- ✓ XXL-ontwikkeling
- ✓ Onderdeel bredere gebiedsontwikkeling
- ✓ Nieuw levendig stadshart gemeente Eindhoven

—
Ontwikkeluitgangspunt:
twee torens van 160 meter



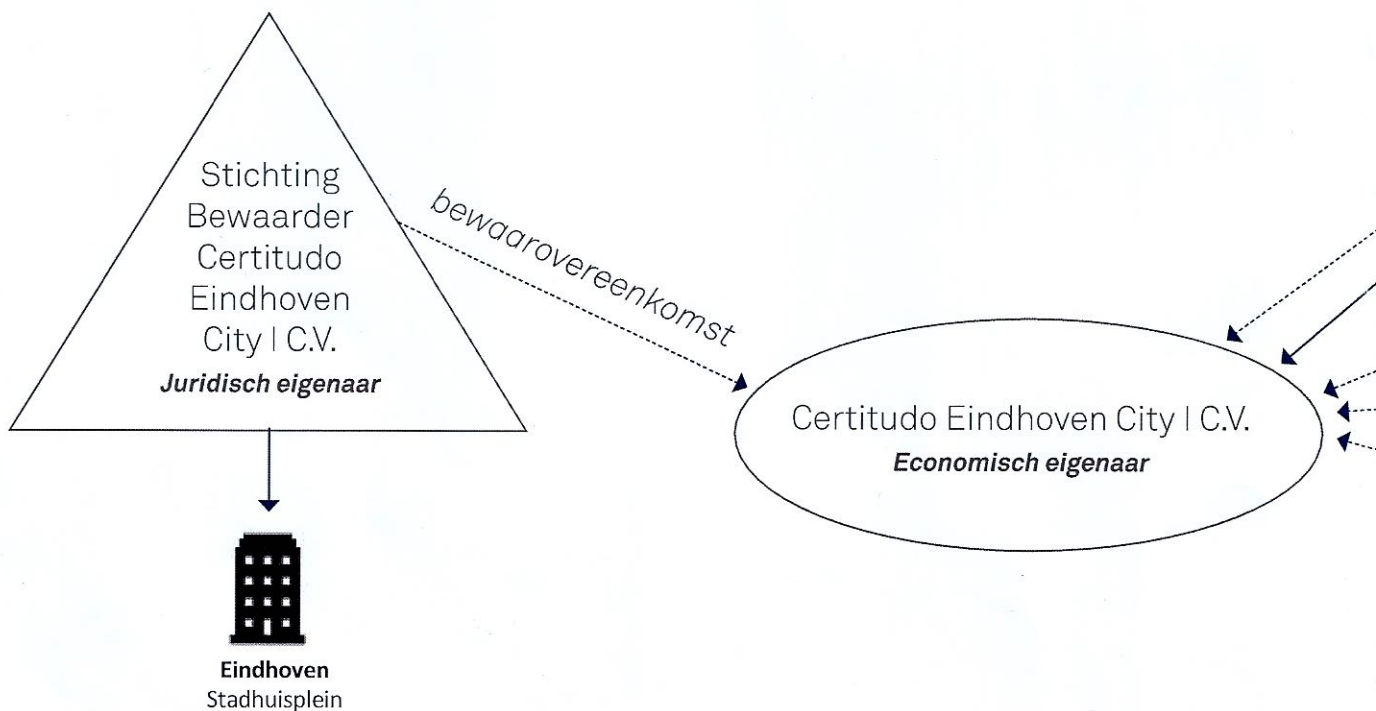
Organogram

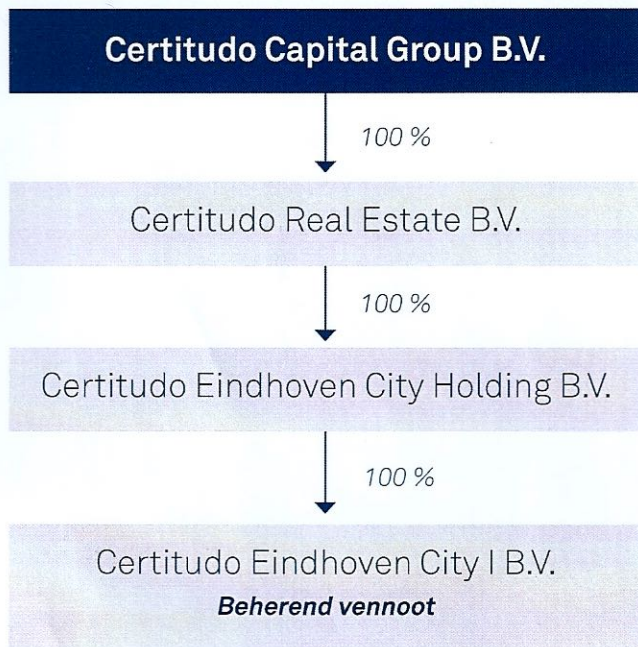
Certitudo Eindhoven City I Partner B.V.'s (I, II, III)

Letter aandelen

A aandelen: 100% exploitatie, 49% ontwikkelrendement

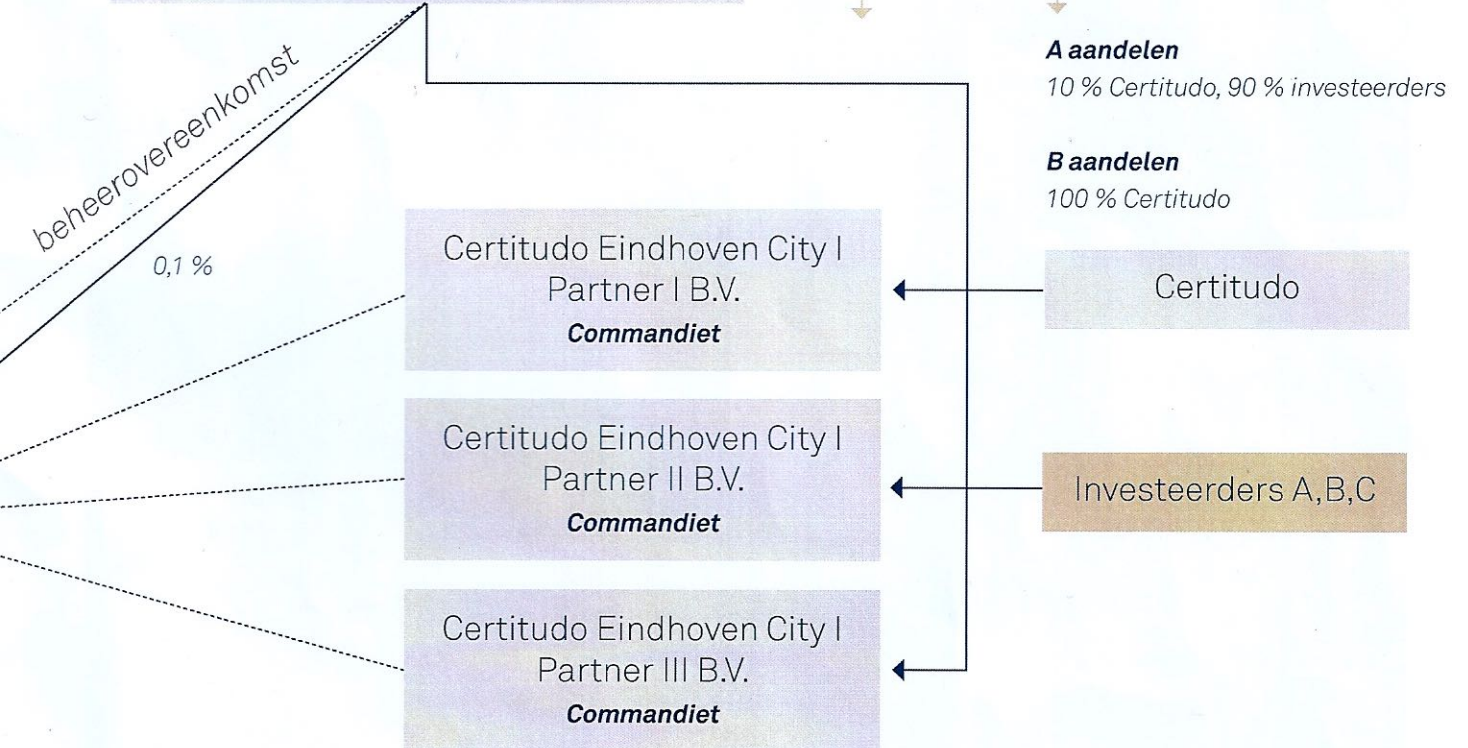
B aandelen: 0% exploitatie, 51% ontwikkelrendement





Bestuur, Beherend Vennoot & Stichtingen

- Tauron B.V.
- Sultan Management B.V.



Planning



Q1-Q4 2021

- Start visie document gebied Stadhuisplein
- Start burgerparticipatie Q4 2021

2022-2023 Plangericht

- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp
- Anterieure overeenkomst met de gemeente Eindhoven

2024

- Voorbereiding / aanbesteden
- Bouwvergunning

2025

- Start bouw ontwikkeling twee torens

Investeringsprognose

Bedragen X EUR

Uitgangspunten Investering

Investering

Koopprijs complexen	€ 36.006.000
Makelaarsprovisie	€ 360.060
Afsluitprovisie bank	€ 288.000
Bijkomende kosten	€ 1.639.940
Liquiditeitsreserve	€ 156.000
Totaal investering	€ 38.450.000

Financiering

Eigen vermogen	€ 19.250.000
Externe financiering	€ 19.200.000
Totaal financiering	€ 38.450.000



Exploitatieprognose

Bedragen X EUR

Jaar	1	2	3	4	5*
Inkomsten					
Huur	€ 2.520.905	€ 2.530.358	€ 2.558.719	€ 2.597.099	€ 1.977.042
Leegstand en incentives	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal inkomsten	€ 2.520.905	€ 2.530.358	€ 2.558.719	€ 2.597.099	€ 1.977.042
Kosten					
Eigenaarslasten	-€ 150.000	-€ 152.250	-€ 154.534	-€ 156.852	-€ 119.403
Onderhoudskosten	-€ 140.000	-€ 142.100	-€ 144.232	-€ 146.395	-€ 111.443
Administratie vergoeding bank	-€ 22.500	-€ 22.838	-€ 23.180	-€ 23.528	-€ 17.911
Vastgoedbeheer	-€ 75.627	-€ 75.911	-€ 76.762	-€ 77.913	-€ 59.311
Administratie vergoeding	-€ 50.418	-€ 50.607	-€ 51.174	-€ 51.942	-€ 39.541
Overige externe kosten	-€ 25.000	-€ 25.375	-€ 25.756	-€ 26.142	-€ 19.901
Totaal kosten	-€ 463.545	-€ 469.080	-€ 475.637	-€ 482.771	-€ 367.510
Bedrijfsresultaat	€ 2.057.360	€ 2.061.278	€ 2.083.082	€ 2.114.328	€ 1.609.532
Rentelasten externe financiering	-€ 777.777	-€ 788.359	-€ 772.157	-€ 755.955	-€ 556.333
VPB	-€ 319.896	-€ 318.230	-€ 327.731	-€ 339.593	-€ 263.300
Aflossing financiering	-€ 396.733	-€ 410.180	-€ 410.180	-€ 410.180	-€ 307.635
Suppletie 6% direct netto rendement door Certitudo	€ 592.046	€ 610.491	€ 581.986	€ 546.400	€ 383.986
Beschikbaar voor investeerders	€ 1.155.000	€ 1.155.000	€ 1.155.000	€ 1.155.000	€ 866.250
	Gemiddeld				
Samengesteld rendement	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%
Direct rendement	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

* Jaar 5: bestaat uit 3 kwartalen

Risicofactoren

Investeren in Certitudo Eindhoven City I C.V. brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van huurinkomsten, leegstand, marktwaardedaling, voorbereidingskosten, bouwkosten, ontwikkelkosten rentefluctuaties en (her)financiering. Als gevolg van de hefboomwerking van de hypothecaire financiering, zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) de genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de investeerder kan lijden is het bedrag van zijn inleg.

Waterval bij verkoop

Bedragen X EUR

Opbrengsten excl. BTW uit STIKO	€ 290.759.875
Makelaar fee	-€ 2.180.699
Voordeel middels koop- aannemingsovereenkomst*	€ 2.157.082
Stiko' excl. aankoop pand, OVB en ontwikkelkosten tot start bouw	-€ 224.776.175
Beschikbaar voor distributie	€ 65.960.083
<hr/>	
Prioriteits betalingen	€ 65.960.083
Aflossing bank	-€ 18.574.093
Beschikbare liquide middelen	€ 156.000
Beschikbaar voor investeerders	€ 47.541.990
<hr/>	
Eigen vermogen distributie	€ 47.541.990
Terugbetaling EV Certitudo - Aandelen B - 6% (suppletie)	-€ 2.714.908
Terugbetaling EV - A aandelen	-€ 19.250.000
Terugbetaling EV Certitudo - B aandelen	-€ 8.603.500
Beschikbaar voor winstverdeling	€ 16.973.582
<hr/>	
Winstverdeling voor VPB**	€ 16.973.582
Verdeling over EV - A aandelen	-€ 8.317.055
Verdeling over EV Certitudo - B aandelen	-€ 8.656.527
Resterende liquide middelen	€ 0
<hr/>	
IRR voor VPB	15,0%

* Mogelijke additionele voordelen zijn afhankelijk van verkoop van 'stenen' of aandelentransactie

** In de opstelling van de winstverdeling voor VPB is geen rekening gehouden met VPB