

Toelichting financieel plan

Mijn-vastgoed.nl B.V. – Online platform
Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.



Inhoudsopgave

Toelichting financieel plan Mijn-vastgoed.nl B.V. – Online platform	1
Inhoudsopgave	2
1. Introductie	3
2. Omzet	4
3. Kosten	6
4. Rendementsberekening/groei van vastgoed	8
5. Investeringen	9
6. Financieringen	10
7. Exploitatiebegroting	11
8. Liquiditeitsprognose	12

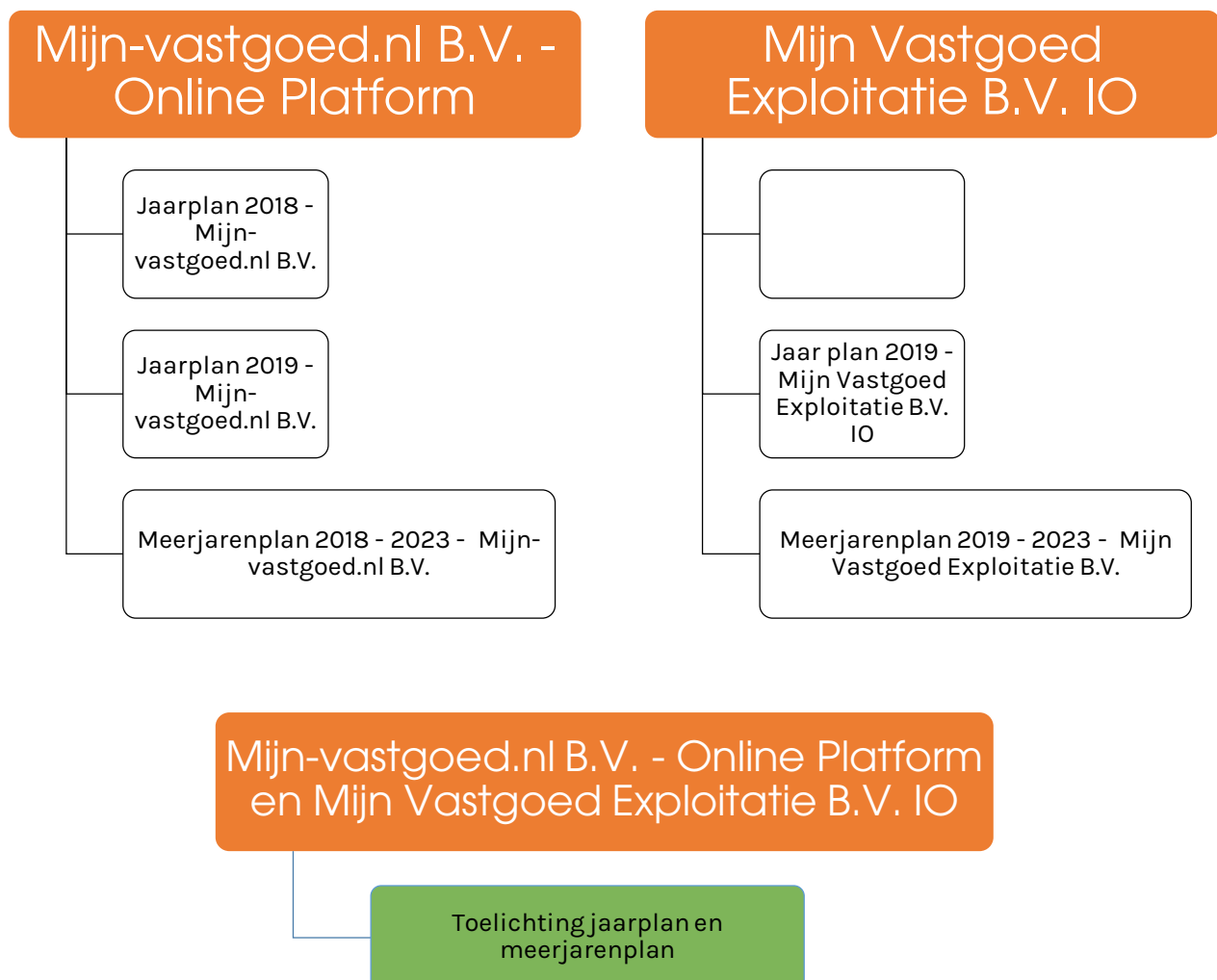


1. Introductie

Mijn Vastgoed heeft ervoor gekozen om de vastgoedexploitatie en de bedrijfsvoering onder te brengen in twee verschillende entiteiten. Te weten Mijn-vastgoed.nl B.V. en Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO. Laatstgenoemde bezit de gehele vastgoedportefeuille en is verantwoordelijk voor de exploitatie van het vastgoed. Mijn-vastgoed.nl B.V. is verantwoordelijk voor de exploitatie van het online platform. Het resultaat van Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO. is nul. De omzet, bestaande uit verhuur minus de exploitatiekosten, rendement tokenhouders en de managementvergoeding, is nul. De managementvergoeding exploitatie komt ten goede aan Mijn-vastgoed.nl B.V.

Er zijn drie soorten financiële plannen, **goed** scenario, matig scenario en slecht scenario. Een toelichting is eenmaal beschikbaar voor alle versies.

Het financieel plan bestaat uit de volgende delen:
(groen gearceerd is het document waar u zich nu bevindt)



2. Omzet

Vorig jaar berichtte¹ het NRC dat de particuliere beleggingsmarkt groeit. Het aantal woningen in bezit van particuliere vastgoedbeleggers wordt op 750.000 geschat, zo'n 10 procent van de totale aantal woningen in Nederland. Onder deze particuliere beleggers bevinden zich onder andere de vermogende ouders die een woning voor hun studerende kind financieren, de winkelier om de hoek die de woningen boven zijn winkel verhuurt en de professionals die tientallen woningen door heel Nederland bezitten. Het doel van Mijn Vastgoed™ is om een nieuwe groep beleggers te introduceren; eigenlijk alle Nederlanders die bereid zijn (een deel) hun spaargeld in vastgoed te willen investeren.

Volgens het CBS worden er in Nederland per jaar ongeveer 240.000 woningen verkocht². 10 procent van deze woningen worden als beleggingswoning verkocht of vormen en goed beleggingsobject. Dat zijn dus ongeveer 24.000 beleggingswoningen die per jaar verkocht worden.

Opportunistisch scenario en gematigd scenario

Het doel van Mijn Vastgoed™ is om na 4 à 5 jaar de verkoop van ongeveer 300 beleggingswoningen per jaar te laten verlopen via het online platform. Dat is ongeveer 1.25% van alle beleggingswoningen die per jaar worden verkocht en aangekocht. Mijn Vastgoed™ heeft na 5 jaar ruim 0.1% van het Nederlandse spaarvermogen beschikbaar gemaakt in beleggingswoningen. Dat is ongeveer 340 miljoen euro.

Dit scenario is gebaseerd op het vermogen van het online platform om na 5 jaar de verkoop te verzorgen van gemiddeld 240-480 beleggingswoningen per jaar.

Haalbaarheid gematigd scenario

Het concept en het uiteindelijke platform zijn uniek. Door het rendement van beleggingswoningen op de te delen in blockchaintokens maken wij een bewezen beleggingsproduct voor elke Nederlander toegankelijk. Elke spaarder wil meer rente maar de meeste spaarders vinden het lastig om de vastgoedmarkt in te komen of hebben daar simpelweg het vermogen niet voor. Er is al lang vraag naar een nieuwe manier van investeren in vastgoed. Per 1 januari 2019 kan elke Nederlander door middel van het platform van Mijn Vastgoed al vanaf een klein bedrag in vastgoed investeren.

Op basis van de investeringen (token sale) die we doen in het platform, personeel en reclame vinden wij de groei van de vastgoedportefeuille reëel. In 2019 hebben wij een revolutionair product in handen. Met vijf personen in dienst en een

¹ <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/05/10/opmars-van-de-particuliere-woningbaas-8755620-a1557936>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/42/recordaantal-huizen-verkocht-in-derde-kwartaal-2017>



behoorlijke inzet op reclamekosten achten wij de begrote groei van ongeveer 50 beleggingswoningen in 2019 reëel.

Omzet - Mijn-vastgoed.nl B.V. - Online Platform

In 2018 wordt er in beide entiteiten geen omzet gegenereerd. In 2018 wordt er enkel geïnvesteerd. Vanaf januari 2019 wordt het platform in gebruik genomen en worden beleggingswoningen aangetrokken.

In het financiële plan van Mijn-vastgoed.nl B.V wordt bij de omzet een managementvergoeding en courtage weergegeven. De managementvergoeding is als het ware het bedrijfsresultaat van Mijn Vastgoed Exploitatie B.V., dat de beleggingswoningen exploiteert. In het financiële plan van Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO wordt bij de omzet de huuropbrengst weergegeven.

Ten tweede rekent Mijn Vastgoed™ 1.5% courtage voor het aanbieden en verkopen van de beleggingswoning op het online platform.

Omzet - Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

De omzet van Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. is de huuropbrengst. De huuropbrengst is per maand berekend door de waarde van het totaal aan beleggingswoningen te delen door een kapitalisatiefactor van 12,5, hetgeen het resulteert in de bruto huuropbrengst. De waarde van het totaal van het aantal beleggingswoningen verschilt immers per maand en levert dus maandelijks een ander bedrag aan huuropbrengst op. De waarde van het totaal aantal beleggingswoningen is gebaseerd op de verwachte groei van de vastgoedportefeuille.

Zie hoofdstuk 4 voor meer informatie.



3. Kosten

Na 2018 verhouden alle kosten zich tot de omzet. In zijn algemeenheid en in redelijkheid hebben wij de kosten evenredig aan de omzet laten toenemen. Aanvankelijk zet Mijn Vastgoed behoorlijk in op personeels- en reclamekosten. Daarnaast zijn er aanzienlijke kosten voor juridische bijstand, boekhouding, en voor het onderhoud van het platform.

Exploitatiekosten - Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

De exploitatiekosten; waterschapskosten, verzekeringskosten, onroerendzaakbelasting, onderhoudskosten en financiën voor technisch beheer zijn berekend op basis van een percentage van de koopsom van de gehele vastgoedportefeuille. Daarbij is aangesloten bij percentages die gebruikelijk zijn voor het doen van rendementsberekening van een beleggingswoning. De onderhoudskosten zijn 10%. Dit is wellicht wat ruim geraamd, zeker naarmate de vastgoedportefeuille groter wordt. Het financieel en technisch beheer besteden wij uit tegen marktconform tarief van 4% van de huuropbrengst.

Zie hoofdstuk 4 voor meer informatie.

Financiële Lasten - Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

De financiële lasten betreffen de rente over de hypotheek voor het vastgoed (3.5%), de uitbetaling van rente aan de klanten (4.5%) en de managementvergoeding voor exploitatie.

Personeelslasten - Mijn-vastgoed.nl B.V.

Na de token sale willen wij 1 webdeveloper in dienst nemen en 1 marketeer. De blockchain development is uitbesteed aan Diip Blockchain. In 2019 verwachten wij nog eens twee personen in loondienst te nemen. De verwachtingen is dat deze personen geworven zullen worden op het gebied van sales en marketing.

Huisvestingskosten- Mijn-vastgoed.nl B.V.

Huisvestingskosten zijn gebaseerd op kantoorruimte in een niet prominente stad. De huisvestingskosten groeien evenredig mee aan de omzet.

Autokosten - Mijn-vastgoed.nl B.V.

Autokosten zijn gebaseerd op all-in lease van 1 personenauto in 2018 en 2019.

Verkoopkosten - Mijn-vastgoed.nl B.V.

In 2019 worden behoorlijk wat reclamekosten gemaakt. Dit achten wij nodig om de doelstelling en de verwachte groei te behalen. De reclamekosten hebben als doel om zowel pandverkopers aan te trekken als om potentiële gebruikers van het online platform te bereiken.



Algemene kosten - Mijn-vastgoed.nl B.V.

Andere grote posten zijn juridische en accountantskosten. Opvallend is dat de juridische kosten in 6 maanden van 2018 hoger zijn dan in 2019. Wij verwachten dat er tijdens het construeren van het platform meer juridische bijstand nodig is dan wanneer het platform eenmaal in gebruik is.



4. Rendementsberekening/groei van vastgoed

Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

In Hoofdstuk 4 zijn rendementsberekeningen van het vastgoed opgenomen.

Allereerst een rendementsberekening over 10 jaar op basis van de gehele waarde van de beleggingswoningen op een bepaald moment, te weten 31 december 2019. Dit ter illustratie van hoe een dergelijke portefeuille rendeert over een periode van 10 jaar.

In het meerjarenplan en jaarplan is ook een maandelijkse weergave opgenomen waarin de totale waarde van de beleggingswoningen per maand te zien zijn en het daarbij behorende exploitatieresultaat. Het totaal van het maandelijkse exploitatieresultaat vormt de jaaromzet. Deze jaaromzet is opgenomen in de financiële plannen van Mijn-vastgoed.nl B.V. als managementvergoeding.

Kapitalisatiefactor

Een kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom te delen door de jaarlijkse huuropbrengst. De potentiële aankoop van een beleggingswoningen door Mijn Vastgoed wordt beoordeeld op basis van een dergelijke kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor staat voor het aantal jaren waarin de woning wordt terugverdiend. De kapitalisatiefactor is doorslaggevend bij de aankoop van een woning en is vastgesteld op maximaal 15,0. In de rendementsberekening is een gemiddelde genomen van 12,5, aangeduid met KF.

Omdat Mijn Vastgoed bekend wil staan als een online platform waar substantieel rendement kan worden behaald is deze kapitalisatiefactor belangrijk. De kapitalisatiefactor van maximaal 15,0 stelt ons namelijk in staat:

- de belegger een rente te bieden van minimaal 3,0%;
- en het exploitatieresultaat niet lager te laten zijn dan 30% van de koopsom over een looptijd van 10 jaar per beleggingswoning.

Elke aankoop moet dus in staat zijn aan deze factoren te voldoen. Dat kan dus wanneer wij een kapitalisatiefactor van 15,0 hanteren of lager. Hoe lager de kapitalisatiefactor, hoe beter de investering en hoe meer rente we de klant kunnen aanbieden. Een gunstigere kapitalisatiefactor betekent dus meer rente voor de klant en geen hoger exploitatieresultaat voor Mijn Vastgoed.

Lineair berekend

Alle kosten verhouden zich tot de huuropbrengst en zijn lineair doorberekend. Dat is niet reëel maar geeft een goed beeld wat er financieel mogelijk is. In realiteit zijn de kosten afnemend stijgend, hetgeen zal resulteren in ons voordeel. De percentages van de kosten zijn gebaseerd op een beleggingswoning van ongeveer 200.000 euro. Men kan zich voorstellen dat wanneer bijvoorbeeld de totale waarde aan beleggingswoningen stijgt het percentage onderhoudskosten daalt.



5. Investeringsen

Investeringsen - Mijn-vestiggoed.nl B.V

In 2018 wordt er geïnvesteed in de blockchain-ontwikkeling en in web-development. De blockchain-ontwikkeling is besproken en in een voorcontract met Diip Blockchain vastgelegd. De benoemde bedragen onder investeringen zijn besproken, ruim geraamd en gebaseerd op ervaringen uit het verleden.

De planning is dat het online platform op 1 januari 2019 kan worden opgeleverd. Daarna wordt er in 2019 bijna 20.000 euro voor onderhoud aan het online platform gereserveerd. Dit bedrag wordt gereserveerd voor toekomstige veranderingen aan het online platform.

Daarnaast worden er ICT-middelen aangeschaft in 2018 en 2019 die zich verhouden tot de hoeveelheid personeel in dat jaar in loondienst.

Investeringsen - Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

Investeringsen bevatten het aangekochte vastgoed.



6. Financieringen

Financieringen - [Mijn-vastgoed.nl](https://mijn-vastgoed.nl) B.V

De soft cap van de token sale is 450.000 euro. Dit bedrag wordt beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van het online platform en komt ten behoeve van Mijn Vastgoed B.V.

Het overige deel van de opbrengst van de token sale wordt geplaatst in de Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO om te ondersteunen bij aankoop van vastgoed en als buffer te dienen wanneer rendement uit een beleggingswoning niet opbrengt wat vooraf begroot was. Het overige deel is de opbrengst van de tokens sale minus 450.000 euro.

Financieringen - [Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.](https://mijn-vastgoed.nl)

Aanvankelijk zal Mijn Vastgoed™ in elke beleggingswoning voor maximaal 50% deelnemen door middel van een hypotheek. Naarmate de populariteit van het online platform groeit kan Mijn Vastgoed™ besluiten dit percentage af te bouwen.

De resterende 50% wordt ingebracht door de tokenhouders.



7. Exploitatiebegroting

Financieringen - Mijn-vastgoed.nl B.V

In 2018 is een negatief resultaat opgenomen van 127.920 euro. De uitgaven van het online platform worden in 5 jaar afgeschreven. In 2019 is het bedrijfsresultaat voor belasting 94.783 euro, hetgeen betekent dat in dit scenario winst verwacht wordt in 2019 en daarmee ook verwacht wordt dan mogelijk dividend te kunnen uitkeren aan houders van dividendtokens. Het bedrijfsresultaat is in 2023 8.193.006 euro voor belasting.

Financieringen - Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.

Het aanvankelijke bedrijfsresultaat wordt als managementvergoeding betaald aan Mijn-vastgoed.nl B.V. Het resultaat is hierdoor elk jaar nul.



8. Liquiditeitsprognose

Financieringen - [Mijn-vastgoed.nl B.V.](#)

In 2018 verwachten wij ruim 100.000 euro in de bank over te houden na alle investeringen en kosten van dat jaar. In 2019 is dat mede door de winst bijna het dubbele.

Financieringen - [Mijn Vastgoed Exploitatie B.V.](#)

Er ontstaat een een tekort in alle jaren. Dit tekort betreft de te betalen btw. Dit dient te worden gefinancierd door [Mijn-vastgoed.nl B.V.](#) of door een roodstand.

