



MediArena

Het tussentijds bericht 2011

Inhoudsopgave

Directieverslag van Homburg MediArena	5
<i>Verkorte Balans per 30 juni 2011</i>	9
<i>Verkorte Winst- en verliesrekening over de periode 8 oktober 2010 tot en met 30 juni 2011</i>	10
<i>Overzicht van het totaal resultaat</i>	10
<i>Mutatieoverzicht eigen vermogen</i>	11
<i>Kasstroomoverzicht over de periode 8 oktober 2010 tot en met 30 juni 2011</i>	11
<i>Toelichting op het tussentijds financieel verslag</i>	12
<i>Toelichting bij de posten van de verkorte balans en de verkorte winst- en verliesrekening</i>	16
Overige toelichtingen	20
Overige gegevens	21

Profiel

Het beleggingsfonds Homburg MediArena is een Fonds voor Gemene Rekening, dat zodanig is gestructureerd dat het fiscaal transparant wordt geacht waardoor het niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Via dit fonds hebben 332 particuliere beleggers in november 2010 geïnvesteerd in een bedrijfspand te Amsterdam dat is verhuurd aan een internationaal opererend televisieproductiebedrijf.

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Homburg Capital (de "**Beheerder**") in haar hoedanigheid als beheerder, de Stichting Homburg MediArena, een stichting naar Nederlands recht opgericht met als enig doel op te treden als bewaarder van het Fonds (de "**Bewaarder**"), en elk van de beleggers die deelnemen in het Fonds (de "**Deelnemers**"). Het Fonds is dus geen rechtspersoon onder de Nederlandse wet, maar een contractuele regeling waarvan de inhoud bepaald wordt door de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds (de "**Fondsvoorwaarden**"), zoals opgenomen in Bijlage 1 bij het Prospectus.

Het Fonds heeft 1.580 Participaties uitgegeven van € 5.000 elk. Participaties luiden uitsluitend op naam. Er zijn geen fysieke participatiebewijzen uitgegeven, doch de Participaties worden geregistreerd middels een register. Alle Participaties vertegenwoordigen een zelfde belang in de netto vermogenswaarde van het Fonds en hebben dezelfde rechten.

De Bewaarder heeft ten doel het optreden als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht ("**Wft**") ten behoeve van het Fonds, alsmede het verrichten van alles wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, een en ander met inachtneming van de Fondsvoorwaarden.

De Bewaarder heeft de fondsactiva en de fondspassiva verkregen en zal deze houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Deelnemers. Daarnaast is de Bewaarder belast met de administratie van het Fonds en houdt zij tevens een register bij waarin de namen, adressen, datum van verkrijging en alle overige informatie van alle Deelnemers die door de Beheerder noodzakelijk wordt geacht worden vastgelegd. Het register vormt sluitend bewijs jegens de Deelnemers van het aantal door hen gehouden Participaties.

De beheerder Homburg Capital B.V. heeft van Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning verkregen voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van artikel 2.65 Wft. De directieleden van Homburg Capital zijn bij hun benoeming met goed gevolg door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

Voor meer informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Fonds voor Gemene Rekening Homburg MediArena

Prinsestraat 3

7513 AM Enschede

Telefoon 0800 – 666 777 8

Fax 053 – 434 68 29

info@homburg.nl, www.homburg.nl

Directieverslag van Homburg MediArena

Inleiding

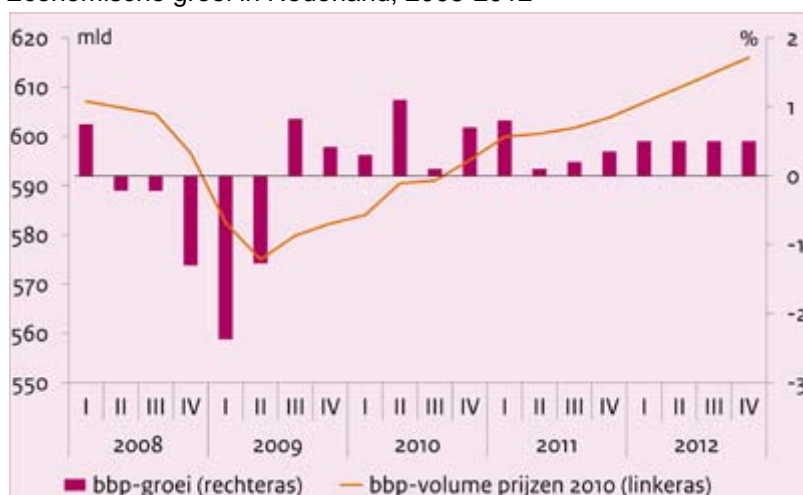
In november 2010 is het vastgoedbeleggingsfonds Homburg MediArena van start gegaan. Het fonds heeft als doelstelling het behalen van rendement door middel van het rechtstreeks of middellijk verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het onroerend goed gelegen aan MediArena 9-10 te Duivendrecht. Het betreft een op 1 juni 2010 opgeleverd bedrijfspand met kantoorgedeelte met parkeergarage en een studiocomplex. Het studiocomplex alsmede het kantoorgedeelte en de parkeergarage zijn voor 10 jaar, vanaf 21 juni 2010 (opleveringsdatum van het complex) tot 30 juni 2020, verhuurd aan Endemol met een viertal verlengingsopties van elk vijf jaar. Het door het fonds verhuurde deel omvat het studiocomplex van in totaal 12.498 m². De aanvangshuur is vastgesteld op € 1.164.493 per jaar en zal door de huurder per kwartaal worden voldaan. De huurprijs is geïndexeerd.

De totale oorspronkelijke investering van het fonds bedraagt € 13.360.019 (inclusief kosten). Het benodigde eigen vermogen van € 7.900.000, bestaande uit 1.580 participaties van elk € 5.000,-, is door particuliere investeerders bijeengebracht. Het restant van € 5.990.019 is aangetrokken in de vorm van een bankfinanciering met hypothecaire zekerheid.

Economische indicatoren Nederland

De Nederlandse economie groeit dit jaar naar verwachting met 2%¹. Voor 2012 wordt een toename van het Bruto Binnenlands Product (BBP) voorzien met 1,75%. De werkloosheid daalt naar het zich laat aanzien verder tot gemiddeld 4% komend jaar. Dit is aanmerkelijk positiever dan de verwachting een jaar geleden, waarin nog werd uitgegaan van een stijging van de werkloosheid richting 6% aan het einde van 2011. De inflatie komt in 2011 en 2012 naar verwachting uit op 2,25% per jaar (was 1,3% over 2010).

Economische groei in Nederland, 2008-2012



Hoewel de rente aanzienlijk is gestegen ten opzichte van een jaar geleden, is nog altijd sprake van relatief lage niveaus, vergeleken met de langjarige gemiddelden. Medio juli 2011 bedraagt de rente op de

¹ www.cpb.nl

kapitaalsmarkt 3,11% voor 10 jaars staatspapier (was medio augustus 2010 nog rond de 2,5%). Het 1-maands Euribor ligt rond de 1,45% (vorig jaar nog rond 0,62%). Sinds eind juli is de onrust op de financiële markten binnen de Europese Unie en de rest van de wereld weer toegenomen, als gevolg van de oplaaierende Europese en Amerikaanse schuldencrisis. Volgens de laatste berichten leidt dit waarschijnlijk tot een afname van het consumentenvertrouwen en van de verwachte economische groei, ook in Nederland.

Ontwikkelingen project specifiek

Het bedrijfspand waarin het Fonds heeft geïnvesteerd, is over de eerste periode van zeven maanden vanaf de start van het Fonds volledig verhuurd geweest. Vanuit het oogpunt van property management zijn er geen bijzondere gebeurtenissen geweest met betrekking tot het pand MediArena of de huurder, als het gaat om storingen, onderhoud en reparatie.

Financiële performance

De huurinkomsten, exploitatielasten en financieringskosten over de eerste periode liggen alle rond prognose. Het interim resultaat ad € 197.500 dat over het eerste kwartaal 2011 is uitgekeerd, is fractioneel hoger dan begroot. Vooral doordat deze betrekking had op 4 maanden, omdat we te maken hebben met een verlengd boekjaar. De tweede uitkering van € 143.780 ligt fractioneel lager dan de begrote uitkering. Deze tweede uitkering is overigens nog niet verwerkt in het tussentijds financieel verslag aangezien de uitkering na 30 juni 2010 heeft plaatsgevonden.

(alle bedragen in duizenden euros)	Exploitatie begroting	
	eerste 6 maanden	8-10-2010/ 30-06-2011
Opbrengsten		
Canon	512	597
Waardemutatie vastgoedbelegging in exploitatie	-	760
Financiële lasten	129	154
Beheer en bewaarvergoeding	13	15
Totale kosten	210	249
Beleggingsresultaat	302	(413)

Op 30 juni 2011 is het pand gehertaxeed, conform de bepalingen van het fonds. De taxatiewaarde bedraagt per deze datum €12,6 miljoen (verkoopprijs exclusief kosten koper). De waardedaling ten opzichte van de oorspronkelijke taxatie ad €13.400.000- (verkoopprijs exclusief kosten koper en getaxeed op 30 september 2010), is het gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden op de financiële markten (gewijzigde disconteringsvoet).

De afwaardering komt in totaal uit op €760.115,- en wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de in eerste instantie geactiveerde transactiekosten en in tweede instantie door de nieuwe waarde na hertaxatie. Overigens is deze negatieve waardemutatie niet van invloed op de kasstroom. Wel komt de waardedaling tot uitdrukking in een daling van de intrinsieke waarde van het fonds.

Per eind juni 2011 bedraagt de intrinsieke waarde van één participatie €4.297,-. De daling van de intrinsieke waarde wordt met name veroorzaakt door de hier voor beschreven hertaxatie. Over de verslagperiode zijn drie verzoeken binnengekomen tot inkoop van in totaal 17 participaties. Eén inkoop van 5 participaties is na de verslagperiode geëffectueerd gevolgd door onmiddellijke uitgifte van hetzelfde aantal participaties aan één nieuwe participant.

Tot slot

De beheerder verwacht voor de tweede helft 2011 een stabiele huurexploitatie nagenoeg in lijn met de begroting. Op basis van onze laatste inschattingen komt de totale winstuitkering in verhouding tot het geïnvesteerde eigen vermogen over heel 2011 uit op 8,1% (prospectus 7,64%).

Soest, 31 augustus 2011

Homburg Capital B.V.

De Directie:



| Ir. H.H. Scholte



Drs. R.G.A. Steenvoorden RA



MediArena

Tussentijds financieel verslag 2011

Verkorte Balans per 30 juni 2011

(bedragen in x1000 euro's)

	Noot	<u>30-06-2011</u>
Activa		
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbelegging in exploitatie	1	12.600
<i>Vlottende activa</i>		
Vorderingen		62
Liquiditeiten	2	144
Totaal activa		<u>12.806</u>
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	3	7.203
Onverdeeld resultaat		<u>(413)</u>
		6.790
<i>Langlopende schulden</i>		
Rentedragende leningen	4	5.964
<i>Totaal langlopende schulden</i>		<u>5.964</u>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Overige schulden		52
Totaal passiva		<u>12.806</u>

De toelichting op het tussentijds financieel verslag maakt integraal onderdeel uit van dit tussentijds financieel verslag.

Verkorte Winst- en verliesrekening over de periode 8 oktober 2010 tot en met 30 juni 2011

(bedragen in x1000 euro's)

	Noot	<u>8-10-2010/ 30-06-2011</u>
Opbrengsten		
Canon	6	597
Kosten		
Waardemutatie vastgoedbelegging in exploitatie	1	(760)
Canon erfpacht Gemeente Amsterdam		(80)
Financiële lasten	7	(155)
Beheer en bewaarvergoeding		<u>(15)</u>
Totale kosten		(250)
Beleggingsresultaat		<u><u>(413)</u></u>

De toelichting op het tussentijds financieel verslag maakt integraal onderdeel uit van dit tussentijds financieel verslag.

Overzicht van het totaal resultaat

	<u>8-10-2010/ 30-06-2011</u>
Beleggingsresultaat	<u>(413)</u>
Structureringskosten	(500)
Waardemutaties rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	<u>(500)</u>
Totaal resultaat	<u><u>(913)</u></u>
Houders van deelnames in het fonds voor gemene rekening	(913)
Minderheidsbelangen	-
	<u><u>(913)</u></u>

Mutatieoverzicht eigen vermogen

(bedragen in x1000 euro's)

	Kapitaal	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Storting deelnemers	7.900			7.900
Dividend 1 ^{ste} kwartaal	(198)			(198)
Gerealiseerde resultaten			(413)	(413)
Niet gerealiseerde resultaten	(500)			(500)
Saldo per 30 juni 2011	<u>7.203</u>	<u></u>	<u>(413)</u>	<u>6.790</u>

1.580 participaties zijn uitgegeven bij oprichting en geplaatst tegen een waarde van € 5.000 per participatie.

Kasstroomoverzicht over de periode 8 oktober 2010 tot en met 30 juni 2011

(bedragen in x1000 euro's)

	<u>8-10-2010/ 30-06-2011</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Beleggingsresultaat	(413)
Aanpassing voor:	
Waardemutatie vastgoedbelegging in exploitatie	760
Financieringskosten	155
Kasstroom uit operationele activiteiten voor verandering in werkkapitaal	<u>502</u>
Aanpassingen voor werkkapitaal:	
Netto mutatie vorderingen	(62)
Netto mutatie overige schulden	52
	<u>(10)</u>
Betaalde rente	<u>(151)</u>
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	<u>341</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Aankoop vastgoedbelegging in exploitatie	<u>(13.360)</u>
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>(13.360)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Opbrengsten aandelenuitgifte	7.900
Ontvangen leningen	5.990
Financieringskosten	(30)

Structureringskosten	(500)
Uitgekeerd dividend	(198)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>13.163</u>
Totale kasstroom	<u>144</u>
Liquide middelen per 8 oktober 2010	<u>0</u>
Liquide middelen per 30 juni 2011	<u>144</u>

De toelichting op het tussentijds financieel verslag maakt integraal onderdeel uit van dit tussentijds financieel verslag.

Toelichting op het tussentijds financieel verslag

per 30 juni 2011

(alle bedragen in x1000 euro's tenzij anders vermeld)

Algemeen

Homburg MediArena / Fonds

Het fonds is een besloten fonds voor gemene rekening opgericht 8 oktober 2010. Het fonds is een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Het fonds is geen rechtspersoon onder de Nederlandse wet, maar een contractuele regeling waarvan de inhoud bepaald wordt door de voorwaarden voor beheer en bewaring.

Het fonds heeft als doelstelling het behalen van rendement door middel van het rechtstreeks of middellijk verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het object.

Waarderingsgrondslagen en IFRS

Het tussentijds financieel verslag is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de interpretaties zoals aanvaard door de International Accounting Standards Board (IASB) en in het bijzonder op basis van IAS 34 tussentijdse financiële verslagen.

Het tussentijds financieel verslag is opgesteld op basis van historische kosten, met dien verstande dat vastgoedbeleggingen, financiële activa en passiva die worden gehouden voor handelsdoeleinden en alle afgeleide financiële instrumenten op marktwaarde worden gewaardeerd.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

Taal

Het tussentijds financieel verslag is in de Nederlandse taal uitgegeven.

Verlengd boekjaar

Het boekjaar 2011 is een verlengd boekjaar aangezien de oprichting op 8 oktober 2010 heeft plaatsgevonden en de activa zijn verworven op 29 november 2010.

Samenvatting van belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Vastgoedbeleggingen in exploitatie betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Vastgoedbeleggingen in exploitatie worden gewaardeerd op reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives. De reële waarde is de geschatte waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd van de huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. Ieder vastgoedobject in de beleggingsportefeuille van de vennootschap wordt periodiek getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

De waarderingsmethodologie is gebaseerd op de "netto contante waardemethode". Bij deze methode gaat men uit van een waardebepaling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar.

Per halfjaar wordt de vastgoedbelegging in exploitatie door de externe taxateur gewaardeerd op een cijfermatige actualisering (desktop) van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen.

De aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingprijs van de beleggingen direct in vastgoed. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in vastgoed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Op beleggingen direct in vastgoed wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in vastgoed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt. Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

Overige activa en passiva

Alle overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Liquiditeiten

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd van 3 maanden of korter.

Eigen vermogen

Bij uitgifte van participaties wordt het kapitaal van het fonds vermeerderd met de nominale waarde van de uitgegeven participaties.

Rentedragende leningen

Leningen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde van de ontvangen tegenprestatie verminderd met de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden de rentedragende leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve interest methode.

Belastingen

Naar het huidige Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds als een besloten fonds voor gemene rekening beschouwd. Als zodanig is het Fonds "fiscaal transparant" en dus geen belastingplichtig lichaam in de zin van artikel 2 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit betekent dat alle opbrengsten en resultaten rechtstreeks worden toegerekend aan de Deelnemers. Fiscale transparantie houdt tevens in dat het Fonds geen dividendbelasting hoeft in te houden op eventuele uitkeringen aan Deelnemers.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Opbrengsten en kosten worden verantwoord op basis van de periode-toerekeningsmethode. Kosten worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, met uitzondering van projectkosten. Deze kosten worden opgenomen in de kostprijs van het desbetreffende project. Kosten die worden gemaakt bij de verkoop van het project worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten van deze projecten.

Canon opbrengsten

De Canon wordt bepaald op basis van de contractueel overeengekomen erfpachtovereenkomst en toegerekend aan de periode waar ze betrekking op heeft.

Structureringskosten

De structureringskosten en de overige oprichtingskosten die in rekening zijn gebracht door Homburg Capital B.V. en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan het oprichten van het Fonds en het plaatsen van de participaties, worden rechtstreeks ten laste van de emissie opbrengst gebracht.

Rentebaten en lasten

De rentebaten en lasten uit/op alle rentedragende instrumenten worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening op basis van de periode-toerekeningsmethode en naar tijdsgelang overeenkomstig het effectieve rendement. Rentebaten bestaan onder meer uit ontvangen rente op banktegoeden. Rentelasten bestaan onder meer uit betaalde rente op de hypothecaire financiering.

Het gebruik van aannames, veronderstellingen en schattingen in het tussentijds financieel verslag

Bij het opstellen van het tussentijds financieel verslag zijn aannames, schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de bedragen die in Het tussentijds financieel verslag zijn opgenomen. De belangrijkste zijn hieronder opgenomen:

Vastgoedbelegging in exploitatie

Vastgoedbeleggingen in exploitatie worden gewaardeerd op reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives. De reële waarde is de geschatte waarde van de Vastgoedbeleggingen in exploitatie, bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd van de huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten.

Toelichting bij de posten van de verkorte balans en de verkorte winst- en verliesrekening

per 30 juni 2011

(alle bedragen in x1000 euro's tenzij anders vermeld)

1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het mutatieoverzicht in de eerste helft van het verslagjaar is als volgt:

	8-10-2010/ 30-06-2011
Aankoop vastgoedbelegging in exploitatie	13.098
Aankoopkosten	262
Waardemutatie vastgoedbelegging in exploitatie	(760)
	<u>12.600</u>

De vastgoedbelegging in exploitatie betreft het object gelegen aan de MediArena 9-10 te Duivendrecht. Het object is de per 1 juni 2010 opgeleverde bedrijfsruimte met kantoor- en studiocomplex van 12.498 m².

De oorspronkelijke taxatie, uitgevoerd per 30 september 2010 door Jones Lang LaSalle Valuation Advisory met een waarde van 13.400.000, is gebaseerd op een bruto aanvangsrendement kosten koper van 7,85%. De gemiddelde inflatie die is gehanteerd voor deze taxatie bedraagt 2,0%. De discontovoet bedraagt 7,5%.

Per 30 juni 2011 bedraagt de cumulatieve afwaardering op de vastgoedbeleggingen in exploitatie €760.115.

2 Liquiditeiten

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van liquide middelen. Op de banktegoeden wordt op basis van het tarief voor de marktrente rentevergoeding verkregen.

3 Eigen vermogen

Het kapitaal van de vennootschap bedroeg bij oprichting €7.900.000 en bestaat uit 1.580 participaties, alle groot €5.000. Alle participaties geven recht op een gelijk aandeel in de winst van het fonds.

De beheerder is voornemens, na verkregen goedkeuring van de bewaarder, telkens binnen 30 werkdagen na afloop van elk kwartaal, de netto opbrengst namens de bewaarder uit te keren aan de deelnemers. Uitkeringen geschieden aan de deelnemers naar rato van het aantal participaties dat door ieder van hen wordt gehouden, met dien verstande dat deelnemers die gedurende het desbetreffende kwartaal participaties hebben verkregen dan wel participaties hebben laten inkopen in overeenstemming met de fondsvoorwaarden, aanspraak maken op een uitkering over de periode waarin zij de desbetreffende participaties gedurende het kwartaal daadwerkelijk hielden. Half april 2011 is over het eerste kwartaal een winst uitgekeerd ten bedrage van €197.500. De winstuitkering van €143.780 over het tweede kwartaal is half juli 2011 uitgekeerd en is daarom niet in de cijfers van dit tussentijds financieel verslag verwerkt.

De primaire doelstelling van de beheerder van het fonds ten aanzien van kapitaalbeheer is er voor te zorgen dat de bedrijfsactiviteiten optimaal ondersteund worden, zodat deze bedrijfsactiviteiten effectief, efficiënt en winstgevend kunnen worden geëxploiteerd en participantenwaarde wordt gecreëerd. Daarnaast zal er optimaal gebruik worden gemaakt van de hefboomwerking door het aantrekken van vreemd vermogen.

4 Rentedragende leningen

Het fonds heeft de volgende rentedragende schuld aangetrokken;

Bedrag	EURO 5.990.019
Geldgever	FGH Bank
Geldnemer	Stichting Homburg MediArena
Rente	4,3% per jaar
Looptijd	tot 1 december 2015
Aflossing	niet overeengekomen gedurende de looptijd.
Zekerheden	Eerste bankhypotheek van € 11.900.000 op het recht van erfpacht op de grond met daarop staand bedrijfspand en toebehoren gelegen te Duivendrecht aan MediArena 9-10, eerste pandrecht op de erfpachtcanonverplichtingen van Homburg MediArena B.V. met betrekking tot het onderpand gelegen aan MediArena 9-10, de huurovereenkomst met Endemol met betrekking tot het onderpand gelegen aan de MediArena 9-10 te Duivendrecht.

Het verloopoverzicht van de rentedragende leningen ziet er als volgt uit:

	8-10-2010/ 30-06-2011
Verkrijging financiering	5.990
Financieringskosten	(30)
Afschrijving financieringskosten	4
Saldo 30 juni	<u>5.964</u>

5 Huuropbrengsten

De verantwoorde opbrengsten hebben betrekking op de erfpachtovereenkomst tussen het fonds en Homburg MediArena B.V. (De erfpachter). De erfpachtovereenkomst heeft een looptijd van 30 jaar. De huurder betaalt een jaarlijkse canon ad € 1.023.137 en deze wordt jaarlijks per juli, voor het eerst met ingang van 1 juli 2011 aangepast op basis van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens (2006=100). Daarnaast kunnen zowel het Fonds als de erfpachter zich iedere keer na ommekomst van een periode van 2 jaar tijdens de duur van het erfpachtrecht tot respectievelijk de erfpachter en het fonds richten met het schriftelijk verzoek om onder verwijzing naar de omstandigheden een aangepaste canon overeen te komen.

6 Financiële baten en lasten

De financiële lasten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	8-10-2010/ 30-06-2011
Rente lasten	(151)
Afschrijving financieringskosten	(4)
Totaal	<u>(155)</u>

7 Transacties met verbonden/gelieerde ondernemingen

Gelieerde ondernemingen zijn direct of indirect organisatorisch en/of financieel verbonden aan het fonds. Het fonds heeft de volgende contracten met verbonden ondernemingen:

- a) Een beheerovereenkomst met Homburg Capital B.V. waaronder een vergoeding is verschuldigd van 2% van de huurinkomsten minus de door het Fonds te betalen canon aan de Gemeente Amsterdam per kwartaal. Dit is € 21.963 (€ 20.564 volgens het prospectus) in het eerste volledige boekjaar. Dit bedrag is iets hoger dan in de prospectus vermeld is, omdat het een verlengd boekjaar betreft.
- b) Homburg Capital B.V. heeft structureringskosten in rekening gebracht aan het fonds. De hoogte van deze structureringskosten bedraagt eenmalig 3,3% van de netto aankoopprijs van het object. Voor het fonds bedraagt dit € 434.463
- c) Een bewaarovereenkomst met Homburg Trust Services B.V. waaronder een vergoeding is verschuldigd van € 5.100 per jaar.
- d) Een managementovereenkomst tussen Homburg MediArena B.V. en Homburg Real Estate Services B.V. waaronder een jaarlijkse asset managementvergoeding is verschuldigd van 0,2% over de waarde van het Object en een jaarlijkse property managementvergoeding van 2% van de huuropbrengst minus de door het Fonds aan de gemeente Amsterdam te betalen canon.
- e) De beheerder Homburg Capital B.V. is bij verkoop van het Object gerechtigd tot een winstdeling op voorwaarde dat de deelnemers aan het fonds tenminste een jaarlijks gemiddeld IRR rendement hebben gerealiseerd van 10% over hun inleg. Over het meerdere deelt de beheerder mee voor 30%.
- f) Homburg Real Estate Services B.V. ontvangt voor de bemiddeling bij aankoop en bij verkoop van het Object een vergoeding van 2,0% over de aankoop- respectievelijk verkoopprijs, waarbij de eventuele gemaakte kosten voor due diligence, taxatie, makelaar, notaris en of andere bemiddelingskosten voor rekening zijn van Homburg Real Estate Services B.V. Deze kosten zijn als onderdeel van de verkrijgingprijs geactiveerd in de eerste waardering.

Bovengenoemde partijen worden beschouwd als gelieerde onderneming. De directieleden zijn eveneens als gelieerde partijen aangemerkt. De vennootschap is bepaalde transacties aangegaan met gelieerde partijen. Dergelijke transacties worden aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening en op marktconforme voorwaarden.

Beloning bestuurders

Het fonds heeft sinds haar oprichting geen werknemers in dienst.

Risicoanalyse

Algemeen

De onderstaande factoren dienen, naast de overige informatie in dit jaarverslag, in overweging genomen te worden bij het beoordelen van een belegging in het Fonds. Deze factoren kunnen in meer of mindere mate invloed hebben op de waarde en het resultaat.

Risicomanagement

De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren, en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in de paragraaf samenvatting van belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving.

Risicomanagement wordt uitgevoerd in het dagelijkse bestuur door de Beheerder van het Fonds om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Renterisico

Het Fonds financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. De vaste rente is vastgelegd voor een periode van 5 jaar.

Valutarisico

Het Fonds loopt geen valutarisico daar zij geen transacties verricht in vreemde valuta's.

Kredietrisico

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken.

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële erfpachters. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen indien noodzakelijk geacht door de Beheerder.

Doordat er maar één erfpachter is, is er sprake van een zeer grote concentratie van het kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico voor Het Fonds betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, het nieuw aantrekken van vreemd en eigen vermogen voor het aflossen van de bestaande leningen en het faciliteren van uittreding van participanten.

Voor een overzicht van de looptijden van de hypothecaire lening wordt verwezen naar noot 4. De overlopende activa, debiteuren, overlopende passiva en crediteuren zijn kortlopend.

Overige toelichtingen

Bestuurders

Het beheer over het fonds wordt gevoerd door de beheerder, Homburg Capital B.V, vertegenwoordigd door de heer Ir. H.H. Scholte en de heer Drs. R.G.A. Steenvoorden RA. De directie is belast met het besturen van het fonds.

Ondertekening van het tussentijds financieel verslag

Soest, 31 augustus 2011

Homburg Capital B.V.

De Directie:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ir. H.H. Scholte

A handwritten signature in blue ink, featuring a large initial 'R' followed by a series of wavy lines and a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. R.G.A. Steenvoorden RA

Overige gegevens

Accountantsverklaring

Er heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden op dit tussentijds financieel verslag.

Belangen van bestuurders

Overeenkomstig artikel 4:51, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht (Wft) maken de bestuurders van de beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

De heren Scholte en Steenvoorden hebben geen persoonlijk belang bij een belegging van het fonds gehad in de periode 8 oktober 2010 t/m 30 juni 2011.