

4.2 GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW¹⁾

(in duizenden euro's, looptijd 8 jaar, op jaarbasis)

Inkomsten	Jaar 1 ²⁾	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Huuropbrengst	1.006	1.026	1.046	1.067	1.088	1.110	1.132	1.155
Leegstand ³⁾	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Gecorrigeerde huur	980	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126
Uitgaven	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Rente	383	379	373	367	360	352	345	337
Exploitatiekosten vastgoed ⁴⁾	70	72	73	75	76	78	79	81
Fondsbeheer	50	51	52	53	54	56	57	58
Fondskosten/onvoorzien	13	13	13	13	14	14	14	14
Totale lasten	516	515	512	509	504	499	495	490
Saldo van ink. en uitg.	464	485	508	532	557	583	609	636

Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8
Saldo van ink. en uitg.	464	485	508	532	557	583	609	636
Bancaire aflossing	88	109	131	153	175	175	175	175
Uitkering beleggers	377	376	377	379	382	408	434	461 ⁵⁾
Bij deelname € 50.000	€ 3.692	€ 3.686	€ 3.693	€ 3.713	€ 3.745	€ 4.001	€ 4.259	€ 4.522
Uitkeerbaar rendement per jaar	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %

Gemiddeld uitkeerbaar rendement voor verkoop per jaar (enkelvoudig)	7,8 %
Gemiddeld totaal rendement (enkelvoudig) per jaar	11,2 %
IRR per jaar	10,1 %

- 1) De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De prognoses zijn exclusief emissiekosten. De in dit prospectus genoemde verwachte rendementen zijn prognoses. De werkelijke resultaten kunnen hiervan afwijken.
- 2) Prognose jaar 1 ingaande 1-07-2010 en lopend tot 1-07-2011, rendementscalculaties op jaarbasis. Jaar 8 eindigt 1-07-2018.
- 3) Hoewel er momenteel geen leegstand is, wordt er gerekend met een leegstand van 3% als reservering voor leegstand in de toekomst
- 4) De exploitatiekosten bedragen circa 9% (als percentage van de huur, exclusief BTW en exclusief de erfpachtscanon), bestaande uit: verzekeringen (1%), OZB (1,5%), onderhoud (5%) en diversen (1,5%)
- 5) Deze uitkering wordt aan het eind van de looptijd verhoogd met de verkoopopbrengst van het vastgoed minus de eventuele verkoopkosten (1%), de winstdeling voor de beheerder (20%) en de restant bankschuld. Deze wordt als volgt ingeschat (x € 1.000), zie ook hoofdstuk 3.10:

Verkoopopbrengst (prognose)	€ 14.400	(12,5 x de jaarhuur)
Verkoopkosten (1%)	€ 144	
Winstdeling (20%)	€ 216	
Resteert voor uitkering	€ 14.040	
Restant bankschuld	€ 7.569	
Exit-uitkering	€ 6.471	

Bij deelname met € 50.000 bedraagt deze exit-uitkering € 63.441.