

10.2 Prognose Direct Rendement

Onderstaand overzicht geeft de opbrengsten-, kosten- en rendementsprognose op het Fondsniveau weer van de vastgoedportefeuille die, tezamen met de hypothecaire lening, worden gefinancierd met de door de Certificaathouders ingelegde gelden. >>

10.2.1 Prognose exploitatieresultaat

Afbeelding 19: Prognose exploitatieresultaat

Rendementsberekeningen 2011 - 2020										
Koopsom	22.690.995	Gemiddelde exploitatie-/beheerkosten en Duitse vennootschapsbelastingen								13,8%
Totaal investeringsvolume	24.625.000	Rentetarief hypotheek (jaar 1 t/m 5 resp. 6 t/m 10)								3,80% 4,50%
Hypothecaire lening	14.750.000	Gemiddelde aflossing (jaar 1 t/m 10)								1,00%
Kapitaalleg Certificaathouders	9.875.000	Rentetarief liquiditeitsreserve								2,00%
Aantal maanden eerste jaar	12	Inflatie								2,00%
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Opbrengsten	12 maanden									
Bruto-huuropbrengsten	1.711.454	1.711.454	1.711.454	1.711.454	1.711.454	1.711.454	1.742.310	1.798.630	1.820.634	1.823.765
Rentebaten liquiditeitsreserve	3.761	3.481	3.494	3.565	3.675	3.824	1.973	745	614	949
Totaal	1.715.215	1.714.935	1.714.949	1.715.020	1.715.129	1.715.278	1.744.283	1.799.375	1.821.248	1.824.714
Kosten										
Hypotheekrente	558.398	552.793	547.188	541.583	535.978	628.073	621.436	614.798	608.161	601.523
Exploitatie-/beheerkosten en Duitse vennootschapsbelastingen	233.297	223.979	226.715	230.452	234.201	242.254	246.753	253.591	258.854	262.500
Totaal	791.695	776.772	773.903	772.035	770.179	870.328	868.189	868.390	867.015	864.023
Exploitatieresultaat	923.520	938.163	941.046	942.985	944.950	844.951	876.094	930.985	954.234	960.690
Exploitatieresultaat als %	9,4%	9,5%	9,5%	9,5%	9,6%	8,6%	8,9%	9,4%	9,7%	9,7%
Directe dividuutkering	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000	790.000
Direct (dividend) Rendement	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Gemiddeld Direct (dividend) Rendement	8,0%									
Aflossing financiering	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500	147.500
Liquiditeitsreserve	174.051	174.714	178.260	183.744	191.194	98.645	37.239	30.724	47.457	70.648

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

10.3 Prognose Indirect Rendement

10.3.1 Indirect Rendement (exit-resultaat)

Afbeelding 23: Geprognosticeerde exit-resultaat

Berekening verkoopopbrengst	Defensief	Realistisch	Optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	12,62	13,62	14,62
Bruto-Aanvangsrendement	7,9%	7,3%	6,8%
Bruto-huuropbrengsten*	1.895.298	1.895.298	1.895.298
Verkoopopbrengst	23.924.187	25.819.485	27.714.783
Hypothecaire lening	-13.275.000	-13.275.000	-13.275.000
Verkoopkosten	-358.863	-387.292	-415.722
Liquiditeitsreserve	70.648	70.648	70.648
Duitse belasting op verkoopwinst	-214.075	-321.931	-438.823
Terugbetaling kapitaalleg Certificaathouders	-9.875.000	-9.875.000	-9.875.000
Cash flow resultaat uit verkoop	271.897	2.030.909	3.780.886
Aandeel Certificaathouders na eventuele winstdeling Initiatiefnemer	217.518	1.624.728	3.024.709
Indirect Rendement per jaar	0,2%	1,6%	3,1%
Gemiddeld Direct (dividend) Rendement**	8,0%	8,0%	8,0%
Gemiddeld Indirect (dividend) Rendement**	0,2%	1,6%	3,1%
Totaalrendement per jaar	8,2%	9,6%	11,1%
IRR Totaal Rendement**	8,4%	9,3%	10,2%

* inclusief gerealiseerde cumulatief opgebouwde prijsindex vanaf datum laatste indexering
** op jaarbasis als % van de totale inleg
De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.
Alle bedragen luiden in EURO

Vastgoedvergelijker BV adviseert u altijd het prospectus te raadplegen