

Rapportage kwartaal I van 2017 (cumulatief)

Borghwijk Vastgoed CV



| EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE (alle bedragen in €) |                  |                  |                  |                                      |
|--|------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
|  | IM               | Begroting        | Realisatie       | Toelichting                          |
| Huuropbrengst  | 133.825          | 129.914          | 128.664          | Lagere indexatie                     |
| <b>Totale opbrengsten (a)</b>  | <b>133.825</b>   | <b>129.914</b>   | <b>128.664</b>   |                                      |
| Beheervergoeding   | -5.353           | -5.197           | -5.147           | Conform begroting                    |
| Niet verrekenbare B.T.W.   | -                | -                | -                |                                      |
| Eigenaarslasten  | -4.637           | -3.897           | -3.095           | OZB, rioolheffing, waterschapslasten |
| Onderhoud  | -5.299           | -2.650           | -2.650           | Dotatie aan voorziening              |
| Adviseurs  | -812             | -1.625           | -1.674           | Accountantskosten                    |
| Overige kosten   | -1.894           | -1.894           | -1.635           | Bewaarder (Intertrust) en bankkosten |
| <b>Totale Exploitatiekosten (b)</b>  | <b>-17.996</b>   | <b>-15.263</b>   | <b>-14.201</b>   |                                      |
| Financieringsrente   | -45.446          | -32.845          | -31.545          | Conform begroting, herfinanciering   |
| Jaarlijkse aflossing   | -                | -7.780           | -7.780           |                                      |
| <b>Totale Financieringslasten (c)</b>  | <b>-45.446</b>   | <b>-40.625</b>   | <b>-39.325</b>   |                                      |
| <b>Exploitatieresultaat (a+b+c)</b>  | <b>70.383</b>    | <b>74.026</b>    | <b>75.138</b>    |                                      |
| Huurvrij/Huurfrictie   | -1.338           | -1.299           | -1.287           | Dotatie reserve huurvrij             |
| Revitaliseringskosten  | -1.325           | -1.325           | -1.287           | Dotatie reserve revitalisering       |
| Uitkering uit Liquiditeitsreserve  | -                | -3.625           | -4.675           | Dotatie reserve                      |
| Voor uitkering beschikbaar   | 67.720           | 67.777           | 67.890           |                                      |
| Uitkering per Participatie   | 928              | 928              | 930              | Cumulatief t/m 1e kwartaal           |
| <b>Direct rendement</b>  | <b>7,4%</b>      | <b>7,4%</b>      | <b>7,4%</b>      |                                      |
| <b>Hypotheek saldo aanvang jaar</b>  | <b>4.131.470</b> | <b>4.150.000</b> | <b>4.150.000</b> |                                      |
| Aflossing  | -                | -7.780           | -7.780           |                                      |
| <b>Hypotheek saldo einde periode</b>   | <b>4.131.470</b> | <b>4.142.220</b> | <b>4.142.220</b> |                                      |
| <b>Liquiditeitsreserve bij aanvang jaar</b>  | <b>20.383</b>    | <b>128.000</b>   | <b>127.601</b>   |                                      |
| Dotatie Huurvrij/Huurfrictie   | 1.338            | 1.299            | 1.287            |                                      |
| Dotatie Revitaliseringskosten  | 1.325            | 1.325            | 1.287            |                                      |
| Onttrekking Liquiditeitsreserve  | -                | 3.625            | 4.675            |                                      |
| <b>Liquiditeitsreserve bij einde periode</b>   | <b>23.046</b>    | <b>134.249</b>   | <b>134.849</b>   |                                      |
| <b>Beschikbaar voor onderhoud (cumulatief)</b>   | <b>-</b>         | <b>49.000</b>    | <b>43.002</b>    |                                      |

**Nadere toelichting**

De uitkering voor het eerste kwartaal van 2017 bedraagt 930 Euro per Participatie, wat neerkomt op 7,4%. Het rendement is conform de begroting en het IM. Per 1 januari 2017 is de helft van de hypothecaire financiering verlengd voor een periode van 1 jaar tegen het 3 maands Euribor tarief met een opslag van 2,45% (voorheen 3,65% vaste rente).

| AFWIKKELING RECHT VAN EERSTE KOOP EN VERLENGING HUUROVEREENKOMST (alle bedragen in €) |                   |  |
|---|-------------------|--|
|   | Bedrag            | Toelichting                                      |
| Vergoeding wijziging huurovereenkomst   | 1.950.000         | Vergoeding door Detailconsult Supermarkten       |
| <b>Totale opbrengsten (a)</b>   | <b>1.950.000</b>  |  |
| Notariskosten   | -1.540            | Begeleiden transactie                            |
| Advocaatkosten  | -2.242            | Opstellen overeenkomsten                         |
| Bemiddelingskosten  | -39.000           | Voeren van contractsonderhandelingen (extern)    |
| Advieskosten  | -5.000            | Advies inzake huurovereenkomst                   |
| <b>Totale kosten (b)</b>  | <b>-47.782</b>    |  |
| Vergoeding afwikkeling voorkeursrecht   | -1.292.073        | Verkoop voorkeursrecht door supermarktondernemer |
| Vergoeding aan Beheerder  | -59.444           | Performance fee conform overeenkomst             |
| Vergoeding aan Plaatsingskantoor  | -59.444           | Performance fee conform overeenkomst             |
| <b>Totale performance fees (c)</b>  | <b>-1.410.961</b> |  |
| <b>Netto resultaat (a+b+c)</b>  | <b>491.257</b>    |  |
| Voor uitkering beschikbaar  | 491.257           |  |
| Uitkering per Participatie  | 6.730             | Eenmalig bijzondere bate                         |
| <b>Direct rendement</b>   | <b>13,5%</b>      |  |

**Nadere toelichting**

Borghwijck Vastgoed CV heeft bij aanvang van het fonds een recht van eerste koop aan een supermarktondernemer verleend. Tezamen met hem en met de huurder Detailconsult Supermarkten BV (Dirk van den Broek) hebben wij vroegtijdig onderhandeld over de huurovereenkomst die per 30 september 2020 afloopt. Dit heeft geresulteerd in de afkoop van het recht van eerste koop aan de supermarktondernemer, waardoor de supermarktondernemer niet meer in de mogelijkheid zal zijn een beroep te doen op dwingend eigen gebruik. Conform de 'akte tot verlening voorkeursrecht van koop' zijn de hierboven omschreven kosten en vergoedingen in mindering op de opbrengst gebracht. Het netto-resultaat per participatie bedraagt 6.729,55 euro.