

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object I - Haarlem



FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)		IM	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object			
	Aankoopprijs	3.175.000	3.175.000
	Overdrachtsbelasting	190.500	190.500
	Makelaarskosten	35.000	35.000
	Notariskosten	2.000	1.785
Totaal		3.402.500	3.402.285
Initiatiekosten			
	Adviseurskosten	22.000	23.005
	Taxatiekosten	2.000	1.750
	Selectie- en structureringsvergoeding	98.425	98.425
	Marketing- en Prospectuskosten	35.000	35.000
	Vergoeding Plaatsingskantoren	60.150	60.150
	Oprichtingskosten juridische structuur	23.000	18.574
	Niet-verrekenbare BTW	-	-
	Financieringskosten	9.000	8.250
Totaal		249.575	245.154
Fondsinvestering		3.652.075	3.647.439

Opmerkingen

De verkrijgingsprijs en Initiatiekosten zijn iets lager uitgevallen dan de begroting. De oprichtingskosten juridische structuur betreft reeds gemaakte kosten ten aanzien van het traject ter goedkeuring van het Prospectus bij de AFM.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)		IM	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		3.402.500	3.402.285
Initiatiekosten		249.575	245.154
Kostprijs		3.652.075	3.647.439
Kasgeldreserve		2.925	7.561
Financieringsbehoefte		3.655.000	3.655.000
Financiering (vreemd vermogen)		1.650.000 45,1%	1.650.000 45,1%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)		2.005.000 54,9%	2.005.000 54,9%

Opmerkingen

De Kostprijs is iets lager uitgevallen dan begroot. Het opgehaalde kapitaal en het door de financier verstrekte vermogen zijn conform de begroting. Het verschil is toegevoegd aan de agioreserve. De financiering is gunstiger afgesloten dan vooraf in het Prospectus vermeld, namelijk tegen 3,1% in plaats van 3,2%.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object II - Den Haag



FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)		Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object			
	Aankoopprijs	1.950.000	1.950.000
	Overdrachtsbelasting	117.000	117.000
	Ontwikkelingskosten	1.181.540	1.157.021
	Makelaarskosten	30.000	30.000
	Notariskosten	3.000	3.141
Totaal		3.281.540	3.257.162
Initiatiekosten			
	Adviseurskosten	18.900	12.776
	Taxatiekosten	1.750	2.100
	Selectie- en structureringsvergoeding	97.078	97.078
	Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
	Vergoeding Plaatsingskantoren	58.200	58.200
	Oprichtingskosten juridische structuur	31.250	20.000
	Niet-verrekenbare BTW	-	-
	Financieringskosten	8.000	8.000
Totaal		225.178	208.154
Fondsinvestering		3.506.717	3.465.316

Opmerkingen

De ontwikkelingskosten zijn lager uitgevallen dan begroot. Deze waren deels afhankelijk van de aanvangshuur van Hoogvliet, en die is iets lager overeengekomen dan begroot. De oprichtingskosten betreffen de kosten van het goedkeuringstraject van het Prospectus bij de AFM, deze zijn lager uitgevallen dan vooraf was begroot. De overige kosten en investeringen zijn in lijn met de begroting.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)		Prospectus		Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object		3.281.540		3.257.162	
Initiatiekosten		225.178		208.154	
Kostprijs		3.506.717		3.465.316	
Kasgeldreserve		2.283		52.351	
Financieringsbehoefte		3.509.000		3.517.667	
Financiering (vreemd vermogen)		1.589.000	45,3%	1.600.000	45,5%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)		1.920.000	54,7%	1.917.667	54,5%

Opmerkingen

De Kostprijs is lager uitgevallen dan begroot. Het opgehaalde kapitaal en het door de financier verstrekte vermogen zijn in lijn met de begroting. Het overschot aan liquide middelen is toegevoegd aan de reserves van het fonds. De financiering is gunstiger afgesloten dan vooraf in het Prospectus vermeld, namelijk tegen 2,85% (5 jaar) en 3,25% (7 jaar), waar in het Prospectus rekening was gehouden met 3,40% voor een 7-jaars vastrentende lening.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)		Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object			
	Aankoopprijs	3.347.000	3.335.882
	Overdrachtsbelasting	-	-
	Makelaarskosten	33.470	31.500
	Notariskosten	3.000	800
Totaal		3.383.470	3.368.182
Initiatiekosten			
	Adviseurskosten	16.500	20.792
	Taxatiekosten	3.000	-
	Selectie- en structureringsvergoeding	103.757	103.757
	Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
	Vergoeding Plaatsingskantoren	57.900	57.900
	Oprichtingskosten juridische structuur	17.500	11.262
	Niet-verrekenbare BTW	-	-
	Financieringskosten	13.000	11.605
Totaal		221.657	215.315
Fondsinvestering		3.605.127	3.583.498

Opmerkingen

De aankoopprijs is lager uitgevallen dan begroot, vanwege een afwijking in de uiteindelijke oppervlakte van de supermarkt. De huur van de supermarkt is over de duur van het huurcontract navenant verlaagd. De jaarlijkse huuropbrengst zal als gevolg hiervan ca. 750 euro lager zijn. De adviseurskosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, dit betreft met name kosten van de bouwkundige begeleiding van het project. De oprichtingskosten betreffen de kosten van het goedkeuringstraject van het Prospectus bij de AFM. De overige kosten en investeringen zijn in lijn met de begroting.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus		Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object	3.383.470		3.368.182	
Initiatiekosten	221.657		215.315	
Kostprijs	3.605.127		3.583.498	
Kasgeldreserve	9.873		34.172	
Financieringsbehoefte	3.615.000		3.617.670	
Financiering (vreemd vermogen)	1.690.000	46,7%	1.691.926	46,8%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	1.925.000	53,3%	1.925.744	53,2%

Opmerkingen

De Kostprijs is lager uitgevallen dan begroot. Het opgehaalde kapitaal en het door de financier verstrekte vermogen zijn in lijn met de begroting. Het overschot aan liquide middelen is toegevoegd aan de reserves van het fonds. De financiering is gunstiger afgesloten dan vooraf in het Prospectus vermeld, namelijk tegen 2,50% (5 jaar), waar in het Prospectus rekening was gehouden met 3,30% voor een 7-jaars vastrentende lening.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	7.655.000	7.655.000
Overdrachtsbelasting	-	-
Makelaarskosten	97.157	76.550
Notariskosten	7.000	1.544
Totaal	7.759.157	7.733.094
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	22.000	10.702
Taxatiekosten	6.000	-
Selectie- en structureringsvergoeding	237.305	237.305
Marketing- en Prospectuskosten	20.000	20.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	132.450	131.550
Oprichtingskosten juridische structuur	23.500	11.262
Niet-verrekenbare BTW	-	-
Financieringskosten	31.000	31.000
Totaal	472.255	441.819
Fondsinvestering	8.231.412	8.174.912

Opmerkingen

De fondsinvestering is fors lager uitgevallen dan begroot, hetgeen met name wordt veroorzaakt door lagere makelaarskosten inzake de verhuur van de dagwinkels, en lagere advieskosten. Daarnaast zijn de oprichtingskosten juridische structuur (waaronder kosten AFM) verdeeld over Object Haren, Object Leiden en Object Zaltbommel.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus		Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object	7.759.157		7.733.094	
Initiatiekosten	472.255		441.819	
Kostprijs	8.231.412		8.174.912	
Kasgeldreserve	9.588		67.314	
Financieringsbehoefte	8.241.000		8.242.226	
Financiering (vreemd vermogen)	3.856.000	46,8%	3.854.074	46,8%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	4.385.000	53,2%	4.388.152	53,2%

Opmerkingen

De kostprijs is lager uitgevallen dan begroot. Het opgehaalde kapitaal en het door de Financier verstrekte vermogen zijn in lijn met hetgeen vooraf was begroot. Het voordeel dat behaald is op de fondsinvestering is derhalve als kasgeldreserve toegevoegd aan het Fonds. De Financiering is tegen gunstigere condities afgesloten dan in het Prospectus was begroot, namelijk tegen 2,70% (7-jaars vaste rente) waar in het Prospectus een rekenrente van 3,30% (7 jaar) is gehanteerd.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	8.920.968	8.920.968
Overdrachtsbelasting	535.258	535.257
Makelaarskosten	89.200	89.210
Notariskosten	5.000	4.028
Totaal	9.550.426	9.549.463
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	15.900	13.628
Taxatiekosten	3.000	-
Selectie- en structureringsvergoeding	276.550	276.550
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	165.450	166.200
Oprichtingskosten juridische structuur	17.000	16.009
Niet-verrekenbare BTW	-	-
Financieringskosten	23.000	23.000
Totaal	510.900	505.387
Fondsinvestering	10.061.326	10.054.850

Opmerkingen

De Verkoopsprijs van het Object ligt geheel in lijn met de begroting. De Initiatiekosten zijn lager uitgevallen dan begroot, doordat de Financier de taxatiekosten voor zijn rekening heeft genomen.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus		Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object	9.550.426		9.549.463	
Initiatiekosten	510.900		505.387	
Kostprijs	10.061.326		10.054.850	
Kasgeldreserve	75.665		81.380	
Financieringsbehoefte	10.136.991		10.136.230	
Financiering (vreemd vermogen)	4.596.991	45,3%	4.600.000	45,4%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	5.540.000	54,7%	5.536.230	54,6%

Opmerkingen

De kostprijs voor Object Zaltbommel ligt iets lager dan hetgeen begroot in het Prospectus. Het positieve verschil is toegevoegd aan de reserves van het Fonds. De Financiering is gunstiger afgesloten dan vooraf was begroot, namelijk tegen 2,50% voor 5-jaars vaste rente, waar in het Prospectus rekening was gehouden met 3,10% voor 7-jaars vaste rente.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	6.603.760	6.550.000
Overdrachtsbelasting	377.640	377.367
Makelaarskosten	85.500	65.500
Notariskosten	5.000	5.769
Totaal	7.071.900	6.998.636
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	16.000	14.475
Taxatiekosten	5.000	-
Selectie- en structureringsvergoeding	203.050	203.050
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsing	120.000	120.000
Oprichtingskosten juridische structuur	27.500	16.003
Niet-verrekenbare BTW	23.126	16.126
Financieringskosten	20.000	17.555
Totaal	424.676	397.209
Fondsinvestering	7.496.576	7.395.845

Toelichting

De Aankoopprijs is lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat in het Prospectus rekening was gehouden met niet-verrekenbare Btw over de aankoopprijs van een leegstaande unit. Deze unit is beoogd Btw-belast te worden verhuurd, derhalve is deze Btw verrekenbaar. De Initiatiekosten zijn lager dan begroot vanwege lagere juridische kosten inzake het opstellen van het 2e supplement op het Prospectus en de (begeleiding bij de) goedkeuring hiervan bij de AFM.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus		Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object	7.071.900		6.998.636	
Initiatiekosten	424.676		397.209	
Kostprijs	7.496.576		7.395.845	
Kasgeldreserve	14.424		135.216	
Financieringsbehoefte	7.511.000		7.531.061	
Financiering (vreemd vermogen)	3.511.000	46,7%	3.511.000	46,6%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	4.000.000	53,3%	4.020.061	53,4%

Toelichting

De kostprijs is lager uitgevallen dan begroot. Het opgehaalde kapitaal en het door de Financier verstrekte vermogen zijn in lijn met de begroting. Het overschot aan liquide middelen is toegevoegd aan de reserves van het fonds. De Financiering is gunstiger afgesloten dan vooraf in het Prospectus vermeld, namelijk tegen 2,73% (7 jaar), waar in het Prospectus rekening was gehouden met 3,00% voor een 6-jaars vastrentende lening.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object VII - Marknesse (augustus 2018)



FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)		Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
	Aankoopprijs	2.375.000
	Overdrachtsbelasting	142.500
	Makelaarskosten	23.750
	Notariskosten	1.476
Totaal		2.542.726
Initiatiekosten		
	Adviseurskosten	18.877
	Taxatiekosten	-
	Selectie- en structureringsvergoeding	49.875
	Marketing- en Prospectuskosten	-
	Vergoeding Plaatsing	-
	Oprichtingskosten juridische structuur	-
	Niet-verrekenbare BTW	-
	Financieringskosten	9.850
Totaal		78.602
Fondsinvestering		2.621.329

Toelichting

Op 1 augustus 2018 heeft het Fonds Object Marknesse verworven. De bij de aankoop betrokken makelaar heeft daartoe makelaarscourtage ontvangen. Omdat het Fonds het Object uit eigen middelen verworven heeft en er derhalve geen emissie heeft plaatsgevonden, zijn diverse vergoedingen door de Beheerder niet in rekening gebracht. De adviseurskosten betreffen de kosten voor de due dilligence, technisch advies en marktonderzoek. Voor de werkzaamheden die de Beheerder heeft verricht heeft zij 2,10% selectie- en structureringsvergoeding in rekening gebracht.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Werkelijk	
Verkrijgingsprijs Object	2.542.726	
Initiatiekosten	78.602	
Kostprijs	2.621.329	
Kasgeldreserve	-	
Financieringsbehoefte	2.621.329	
Financiering (vreemd vermogen)	1.970.000	75,2%
Liquide middelen	651.329	24,8%

Toelichting

De aankoop van Object Marknesse is gefinancierd middels vreemd vermogen en liquide middelen. De liquide middelen betreft de middelen die het fonds beschikbaar had uit hoofde van een kasgeldreserve. De financiering is verstrekt door ING REF. De rentevastperiode bedraagt 7 jaar (tot 1 juli 2025) en het rentetarief bedraagt 2,75%. De overeengekomen aflossing bedraagt 2,5% per jaar.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	5.170.000	5.155.092
Overdrachtsbelasting	310.200	309.303
Makelaarskosten	51.700	51.700
Notariskosten	2.500	3.238
Totaal	5.534.400	5.519.333
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	13.000	14.025
Taxatiekosten	1.000	-
Selectie- en structureringsvergoeding	160.270	160.270
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	89.400	87.558
Juridische kosten	17.500	23.790
Niet-verrekenbare/ compensatie Btw	25.967	21.405
Financieringskosten	16.000	14.750
Totaal	333.137	331.797
Fondsinvestering	5.867.537	5.851.131

Toelichting

Op 1 september 2019 heeft het Fonds Object Renkum verworven. De bij de aankoop betrokken makelaar heeft daartoe makelaarscourtage ontvangen. Op de aankoopprijs is de VvE reserve in mindering gebracht. De adviseurskosten betreffen de kosten voor de (technische) due diligence, accountant en marktonderzoek. Voor de werkzaamheden die de Beheerder heeft verricht heeft zij conform het Prospectus 3,10% Selectie- en structureringsvergoeding en EUR 10.000 Marketing- en Prospectuskosten in rekening gebracht aan het Fonds. De Juridische kosten zijn hoger dan begroot vanwege een tariefstijging van de vergoeding van de AFM voor het goedkeuren van het Prospectus.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object	5.534.400	5.519.333
Initiatiekosten	333.137	331.797
Kostprijs	5.867.537	5.851.131
Kasgeldreserve	2.463	17.458
Financieringsbehoefte	5.870.000	5.868.589
Financiering (vreemd vermogen)	2.950.000	2.950.000
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	2.920.000	2.918.589

Toelichting

De aankoop van Object Renkum is gefinancierd middels vreemd vermogen en aandelenkapitaal. De financiering is verstrekt door ING REF, de rentevastperiode bedraagt 7 jaar (tot 1 juli 2026) en het rentetarief bedraagt 2,19%. Omdat de kostprijs lager is dan begroot, is het verschil toegevoegd aan de Kasgeldreserve.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	7.400.000	7.400.000
Overdrachtsbelasting	444.000	444.000
Makelaarskosten	-	-
Notariskosten	2.500	2.076
Totaal	7.846.500	7.846.076
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	13.000	6.892
Taxatiekosten	2.000	-
Selectie- en structureringsvergoeding	229.400	229.400
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	127.950	131.245
Juridische kosten	19.000	23.790
Niet-verrekenbare BTW	36.735	18.532
Financieringskosten	22.000	10.275
Totaal	460.085	430.134
Fondsinvestering	8.306.585	8.276.210

Toelichting

Op 1 maart 2020 heeft het Fonds Object Zevenaar verworven. Aangezien het Object is verworven van het fonds Boschwijck Vastgoed CV is geen sprake van makelaarskosten. De adviseurskosten betreffen de kosten voor de accountant en marktonderzoek. De Juridische kosten zijn hoger dan begroot vanwege een tariefstijging van de vergoeding van de AFM voor het goedkeuren van het Prospectus.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object	7.846.500	7.846.076
Initiatiekosten	460.085	430.134
Kostprijs	8.306.585	8.276.210
Kasgeldreserve	3.415	373.619
Financieringsbehoefte	8.310.000	8.649.829
Financiering (vreemd vermogen)	4.275.000	4.275.000
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	4.035.000	4.374.829

Toelichting

De aankoop van Object Zevenaar is gefinancierd middels vreemd vermogen en aandelenkapitaal. De financiering is verstrekt door ING REF, de rentevastperiode bedraagt 7 jaar (tot 1 januari 2027) en het rentetarief bedraagt 2,25%. In het Prospectus was rekening gehouden met een tarief van 2,60% voor 7 jaars vaste rente. Voor deze 4e emissie was begroot EUR 7.290.000 aan kapitaal bijeen te brengen. Uiteindelijk zijn er 1.366 nieuwe aandelen uitgegeven met een totale waarde van EUR 7.293.418. Van het Bijengebracht kapitaal heeft EUR 336.231 betrekking op de eerdere aankoop van Object Marknesse, waarvoor destijds geen kapitaal is bijengebracht, maar uit de Kasgeldreserve was gefinancierd.