

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
Verrijingsprijs 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	
Verrijingsprijs 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.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object IV - Leiden (februari en april 2017)



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	3.854.074
	46,8%	46,8%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	4.385.000	4.388.152
	53,2%	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 Verrijingsprijs 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.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object VI - Cuijk (oktober 2017)



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
Liquide middelen		651.329
		75,2%
		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.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object VIII - Renkum (september 2019)



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
	50,3%	50,3%
Aandelenkapitaal en agio (eigen vermogen)	2.920.000	2.918.589
	49,7%	49,7%

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.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object IX - Zevenaar (maart 2020)



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.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object X - Spijkenisse (december 2020)



FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	8.570.000	8.570.000
Overdrachtsbelasting	514.200	514.059
Aankoopbegeleiding	42.850	42.850
Notariskosten	2.500	2.544
Totaal	9.129.550	9.129.453
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	10.000	9.302
Taxatiekosten	1.500	-
Selectie- en structureringsvergoeding	265.670	265.670
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	148.200	144.461
Juridische kosten	17.000	21.069
Niet-verrekenbare BTW	21.194	21.007
Financieringskosten	26.000	4.500
Totaal	499.564	476.008
Fondsinvestering	9.629.114	9.605.461

Toelichting

Op 29 december 2020 heeft het Fonds Object Spijkenisse verworven van het fonds Borghwijck Vastgoed CV. De adviseurskosten betreffen de kosten voor de accountant en marktonderzoek. De Juridische kosten bestaan uit de kosten van de AFM voor het goedkeuren van het Prospectus en de jurist voor de begeleiding van dit traject. De financieringskosten zijn lager dan begroot omdat de bestaande bankfinanciering van ING REF aan Borghwijck Vastgoed CV kon worden overgesloten.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object	9.129.550	9.129.453
Initiatiekosten	499.564	476.008
Kostprijs	9.629.114	9.605.461
Kasgeldreserve	887	-14.208
Financieringsbehoefte	9.630.001	9.591.253
Financiering (vreemd vermogen)	4.815.000	4.775.880
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	4.815.000	4.815.373

Toelichting

De aankoop van Object Spijkenisse is gefinancierd middels vreemd vermogen en aandelenkapitaal. De bestaande financiering (ING REF) van Borghwijck Vastgoed CV is overgesloten naar dit Fonds. De lening heeft een resterende looptijd van 5 jaar (tot 1 januari 2026) en het rentetarief bedraagt 2,13%. Daarbij is EUR 800.000 aanvullend geleend met een looptijd van 5 jaar (tot 1 januari 2026) tegen 2,13%. Voor deze 5e emissie was begroot EUR 7.550.000 aan bijeen te brengen kapitaal, voor de Objecten Schijndel en Spijkenisse. Uiteindelijk zijn 1.388 nieuwe certificaten uitgegeven met een totale waarde van EUR 7.548.172. Van het Bijengebracht kapitaal heeft EUR 2.732.799 betrekking op Object Schijndel en EUR 4.815.373 op Object Spijkenisse.

Rapportage Fondsinvestering
Duinweide Supermarkten

Object XI - Schijndel (december 2020)



FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object		
Aankoopprijs	4.850.000	4.850.000
Overdrachtsbelasting	291.000	290.877
Aankoopbegeleiding	24.250	24.250
Notariskosten	2.500	2.544
Totaal	5.167.750	5.167.671
Initiatiekosten		
Adviseurskosten	10.000	9.302
Taxatiekosten	1.500	-
Selectie- en structureringsvergoeding	150.350	150.350
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000
Vergoeding Plaatsingskantoren	83.850	81.984
Juridische kosten	17.000	21.069
Niet-verrekenbare BTW	12.210	12.117
Financieringskosten	15.000	4.500
Totaal	299.910	289.321
Fondsinvestering	5.467.660	5.456.992

Toelichting

Op 29 december 2020 heeft het Fonds Object Schijndel verworven van het fonds Elswijk Vastgoed B.V. De adviseurskosten betreffen de kosten voor de accountant en marktonderzoek. De Juridische kosten bestaan uit de kosten van de AFM voor het goedkeuren van het Prospectus en de jurist voor de begeleiding van dit traject. De financieringskosten zijn lager dan begroot omdat de bestaande bankfinanciering van ING REF aan Elswijk Vastgoed BV kon worden overgesloten.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus	Werkelijk
Verkrijgingsprijs Object	5.167.750	5.167.671
Initiatiekosten	299.910	289.321
Kostprijs	5.467.660	5.456.992
Kasgeldreserve	2.340	10.494
Financieringsbehoefte	5.470.000	5.467.487
Financiering (vreemd vermogen)	2.735.000	2.734.688
Bijeengebracht kapitaal (eigen vermogen)	2.735.000	2.732.799

Toelichting

De aankoop van Object Schijndel is gefinancierd middels vreemd vermogen en aandelenkapitaal. De bestaande financiering (ING REF) van Elswijk Vastgoed BV is overgesloten naar dit Fonds. De lening heeft een resterende looptijd van 1 jaar (tot 1 april 2022) en het rentetarief bedraagt 2,90%. Daarbij is EUR 800.000 aanvullend geleend met een looptijd van 5 jaar (tot 1 januari 2026) tegen 2,13%. Voor deze 5e emissie was begroot EUR 7.550.000 aan bijeen te brengen kapitaal, voor de Objecten Schijndel en Spijkenisse. Uiteindelijk zijn 1.388 nieuwe certificaten uitgegeven met een totale waarde van EUR 7.548.172. Van het Bijeengebracht kapitaal heeft EUR 2.732.799 betrekking op Object Schijndel en EUR 4.815.373 op Object Spijkenisse.

FONDINVESTERING (alle bedragen in €)	Prospectus									Werkelijk								
	Groningen	Haren II	Driel	Staphorst	Vriezenveen	Horst	Goes	Oss	Totaal	Groningen	Haren II	Driel	Staphorst	Vriezenveen	Horst	Goes	Oss	Totaal
Verkrijgingsprijs Object	8.975.000	1.375.000	2.825.000	3.925.000	480.000	5.900.000	5.000.000	10.800.000		9.250.000	1.100.000	2.825.000	3.925.000	480.000	5.900.000	5.000.000	10.800.000	
Aankoopprijs	8.975.000	1.375.000	2.825.000	3.925.000	480.000	5.900.000	5.000.000	10.800.000		9.250.000	1.100.000	2.825.000	3.925.000	480.000	5.900.000	5.000.000	10.800.000	
Overschrijfsbelasting	718.000	110.000	226.000	314.000	38.400	472.000	400.000	864.000		718.000	97.408	224.800	311.879	38.292	472.000	400.000	864.000	
Aankoopopleiding	89.750	13.750	28.250	39.250	4.800	59.000	50.000	54.000		82.500	11.000	28.250	39.250	4.800	59.000	50.000	54.000	
Notariskosten	3.000	2.500	2.500	2.500	2.500	3.000	3.000	3.000		7.069	7.069	4.649	4.649	4.649	6.051	6.051	6.051	
Totaal								42.783.200										42.803.636
Indirectkosten																		
Adviseurskosten	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000		6.778	6.778	6.778	6.778	6.778	6.778	6.778	6.778	
Taxatiekosten	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500		150	150	150	150	150	150	150	150	
Selectie- en structureringsvergoeding	278.225	42.625	87.575	121.675	14.880	182.900	155.000	334.800		286.750	34.100	87.575	121.675	14.880	182.900	155.000	334.800	
Marketing- en Prospectuskosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
Vergoeding plaatsingskantoren	75.100	15.500	18.500	30.100	77.000	64.500	153.000		69.432	14.599	18.405	28.474	75.104	61.114	145.576			
Juridische- en technische kosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000		10.231	10.231	10.231	10.231	10.231	10.231	10.231	10.231	10.231	
Niet-verrekenbare Bw / Btw compensatie	18.161	3.406	5.854	8.084	1.244	13.495	11.475	24.890		18.309	2.932	5.799	8.007	1.244	13.305	11.306	24.519	
Financieringskosten	39.000	6.000	13.000	18.000	-	21.000	18.000	36.000		23.400	3.300	7.800	10.500	-	12.600	10.800	21.600	
Totaal								2.181.789										2.020.960
Fondsinvestering								44.604.989										44.824.596

Toelichting

In de periode juni tot en met oktober 2022 heeft het fonds meerdere objecten verworven, betreffende de 6e emissie. De vergoedingen zijn grotendeels in lijn met de fondsinvestering zoals opgenomen in het prospectus, afwijkingen zijn bondig toegelicht. Tussen de objecten Groningen en Haren II heeft een verschuiving plaatsgevonden in de aankoopprijs, per saldo is de aankoopprijs van deze objecten gelijk aan de prognose zoals opgenomen in het prospectus. De notariskosten zijn in het prospectus deels opgenomen onder adviseurskosten, waardoor de notariskosten hoger uitvallen dan prospectus en de adviseurskosten lager. Daarmee is ook hier sprake van een verschuiving, per saldo zijn voornoemde kosten lager (ca. EUR 40k) dan begroot in het prospectus. Doordat het fonds minder eigen vermogen heeft hoven ophalen valt de vergoeding plaatsingskantoren eveneens lager (ca. EUR 25k) uit. Tot slot zijn de financieringskosten lager (ca. EUR 60k) dan begroot in het prospectus.

VERMOGENSTRUCTUUR (alle bedragen in €)	Prospectus									Werkelijk								
	Groningen	Haren II	Driel	Staphorst	Vriezenveen	Horst	Goes	Oss	Totaal	Groningen	Haren II	Driel	Staphorst	Vriezenveen	Horst	Goes	Oss	Totaal
Verkrijgingsprijs Object	9.785.750	1.501.250	3.081.750	4.280.750	525.700	6.434.000	5.453.000	11.721.000		10.088.375	1.205.527	3.082.785	4.282.778	527.741	6.437.051	5.455.379	11.724.001	
Initiaalkosten	446.886	104.031	362.429	214.259	52.424	330.895	285.475	585.190		425.051	82.031	346.735	375.836	43.284	309.359	265.380	553.504	
Kortprijs	10.232.636	1.605.281	3.244.179	4.495.009	578.124	6.764.895	5.738.475	12.306.190		10.513.426	1.287.558	3.229.519	4.478.594	571.025	6.746.399	5.720.759	12.277.506	
Kapitaalreserve	2.864	4.719	1.271	3.766	-578.124	2.555	2.550	210		-399.013	297.086	-16.159	-29.475	-571.025	-106.406	-83.614	-224.983	
Financieringsbehoefte	10.235.500	1.610.000	3.245.450	4.498.775	-	6.767.450	5.741.725	12.306.400		10.114.413	1.584.644	3.213.360	4.449.118	-	6.639.803	5.637.145	12.052.523	
Financiering (vreemd vermogen)	7.800.000	1.100.000	2.600.000	3.500.000	-	4.200.000	3.600.000	7.200.000		7.800.000	1.100.000	2.600.000	3.500.000	-	4.200.000	3.600.000	7.200.000	77,1%
Bijgebrachte kapitaal (eigen vermogen)	2.435.500	510.000	645.450	998.775	-	2.567.450	2.141.725	5.106.400		2.314.413	484.644	613.360	949.118	-	2.439.803	2.037.145	4.852.523	22,9%

Toelichting

De aankoop van de objecten is gefinancierd middels vreemd vermogen en aandelenkapitaal. De financiering, bestaande uit twee gelijke leningdelen, is verstrekt door ING REF met een rentenrisicoperiode van 5 respectievelijk 7 jaar. Het eerste leningdeel bedraagt EUR 15 miljoen met een looptijd tot april 2027 met een rentetarief van 3,41% per jaar, het tweede leningdeel bedraagt EUR 15 miljoen met een looptijd tot juli 2029 met een rentetarief van 3,66% per jaar. Bij herfinanciering is in het prospectus gerekend met een rentetarief van 5,1% per jaar. Voor deze 6e emissie was begroot EUR 14.407.300 aan kapitaal bijeen te brengen, uiteindelijk zijn er 2,046 nieuwe aandelen uitgegeven met een totale waarde van EUR 13.691.006. Per saldo is circa EUR 1,1 miljoen onttrokken aan de liquiditeiten, aangezien een deel van de fondsinvestering is gedaan met overvloedige liquiditeiten en de verkoopopbrengst van object Vriezenveen. Zoals toegelicht in het prospectus is object Vriezenveen met kasgeld gefinancierd en ultimo september verkocht voor EUR 650k.