

**Prognose 2018 - 2028**

# **MPF II VASTGOEDOBBLIGATIES**

van **MAX PROPERTY FUND II B.V.**



<b>Exploitatieprognose</b>												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
<i>Huurinkomsten</i>												
Gemiddelde omvang portefeuille (m2)	71,0	824,4	2.707,0	2.707,0	2.707,0	2.707,0	2.707,0	2.707,0	2.707,0	2.707,0	0,0	22.551,2
Gemiddelde huur (€ per m2)	170,0	174,0	178,0	182,0	187,0	192,0	197,0	202,0	207,0	212,0	0,0	1.901,0
Huurinkomsten	12,1	143,4	481,8	492,7	506,2	519,7	533,3	546,8	560,3	573,9	0,0	4.370,3
Leegstand en reparaties	1,8	21,5	72,3	73,9	75,9	78,0	80,0	82,0	84,1	86,1	0,0	655,5
Overige exploitatiekosten	0,9	7,7	20,2	20,8	21,4	22,1	22,7	23,4	24,1	24,8	0,0	188,0
<b>Netto huurinkomsten</b>	<b>9,4</b>	<b>114,2</b>	<b>389,4</b>	<b>398,0</b>	<b>408,9</b>	<b>419,7</b>	<b>430,6</b>	<b>441,4</b>	<b>452,2</b>	<b>463,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.526,7</b>
<i>Operationele kosten</i>												
Platform fee	8,9	53,0	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	0,0	243,1
Kosten vastgoedbeheer	0,7	8,7	29,2	29,8	30,6	31,4	32,3	33,1	33,9	34,7	0,0	264,4
Kosten verhuurmakelaar	0,2	2,7	9,1	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,6	10,8	0,0	82,6
Directiekosten	1,3	11,0	28,8	29,7	30,6	31,5	32,4	33,4	34,4	35,5	0,0	268,6
Fondsadministratiekosten	6,0	12,0	12,2	12,5	12,7	13,0	13,2	13,5	13,8	14,1	0,0	123,1
Kosten externe accountant	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,9	6,0	0,0	54,7
<b>Totale operationele kosten</b>	<b>22,2</b>	<b>92,4</b>	<b>107,2</b>	<b>109,2</b>	<b>111,6</b>	<b>113,9</b>	<b>116,3</b>	<b>118,7</b>	<b>121,2</b>	<b>123,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.036,5</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-12,8</b>	<b>21,8</b>	<b>282,2</b>	<b>288,7</b>	<b>297,3</b>	<b>305,8</b>	<b>314,3</b>	<b>322,7</b>	<b>331,0</b>	<b>339,3</b>	<b>0,0</b>	<b>2.490,2</b>
Hypothecaire rente	0,0	0,0	21,9	85,4	83,2	81,1	78,9	76,7	74,5	72,3	0,0	573,9
Obligatierente	19,1	155,9	155,9	155,9	155,9	155,9	155,9	155,9	155,9	155,9	0,0	1.422,6
Bruto resultaat voor belasting	-31,9	-134,1	104,4	47,4	58,1	68,8	79,5	90,0	100,6	111,0	0,0	493,7
Waardestijging portefeuille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.391,3	1.391,3
Verkoopkosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	70,9	70,9
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0,0	0,0	0,0	0,0	21,9	34,4	39,7	45,0	50,3	55,5	660,2	907,0
Netto resultaat voor belasting	-31,9	-134,1	104,4	47,4	36,2	34,4	39,7	45,0	50,3	55,5	660,2	907,0
Vennootschapsbelasting	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	5,5	6,4	7,2	8,0	11,8	146,9	189,3
<b>Netto resultaat na belasting</b>	<b>-31,9</b>	<b>-134,1</b>	<b>104,4</b>	<b>47,4</b>	<b>32,7</b>	<b>28,9</b>	<b>33,4</b>	<b>37,8</b>	<b>42,2</b>	<b>43,7</b>	<b>513,3</b>	<b>717,7</b>
<b>Samenvatting kasstroomoverzicht</b>												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Totaal
Opbrengst obligatieuitgifte	306,0	2.189,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.495,0
Ontvangst hypotheekgelden	0,0	0,0	3.505,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.505,0
Portefeuilleaankopen	252,0	1.943,0	3.505,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.700,0
Netto resultaat	-31,9	-134,1	104,4	47,4	32,7	28,9	33,4	37,8	42,2	43,7	-146,9	57,5
Portefeuilleverkopen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7.020,4	7.020,4
Aflossing hypotheek	0,0	0,0	21,9	87,6	87,6	87,6	87,6	87,6	87,6	87,6	2.891,6	3.526,9
Aflossing obligaties	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.495,0	2.495,0
(Reservering) winstdeling obligatiehouders	0,0	0,0	0,0	0,0	21,9	34,4	39,7	45,0	50,3	55,5	-907,0	-907,0
<b>Netto kasstroom</b>	<b>22,1</b>	<b>111,9</b>	<b>82,5</b>	<b>-40,3</b>	<b>-33,0</b>	<b>-24,3</b>	<b>-14,5</b>	<b>-4,8</b>	<b>4,9</b>	<b>11,6</b>	<b>579,8</b>	<b>695,8</b>
Liquiditeitsaldo	22,1	134,0	216,4	176,2	143,1	118,8	104,3	99,5	104,4	116,0	695,8	
<b>Balans</b>												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	
<i>Activa</i>												
Vastgoedportefeuille	252,0	2.195,0	5.765,9	5.938,8	6.117,0	6.300,5	6.489,5	6.684,2	6.884,7	7.091,3	0,0	
Liquiditeiten	22,1	134,0	216,4	176,2	143,1	118,8	104,3	99,5	104,4	116,0	695,8	
<i>Passiva</i>												
Hypotheek	0,0	0,0	3.505,0	3.417,4	3.329,8	3.242,1	3.154,5	3.066,9	2.979,3	2.891,6	0,0	
Obligaties	306,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	2.495,0	0,0	
Winstdeling reservering	0,0	0,0	0,0	0,0	21,9	56,3	96,0	141,1	191,3	246,9	0,0	
Eigen vermogen (al incl. waardestijging)	-31,9	-166,0	-17,7	202,6	413,5	625,9	848,3	1.080,8	1.323,5	1.573,8	695,8	

<b>Rendementsprognose</b>												
<i>In (€) 000's, tenzij anders vermeld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkoop	Total
Netto huurinkomsten	9	114	389	398	409	420	431	441	452	463	0	3.527
Operationeel resultaat	-13	22	282	289	297	306	314	323	331	339	0	2.490
Operationele resultaat %	-136%	19%	72%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	73%	0%	71%
Netto bedrijfsresultaat	-32	-134	104	47	33	29	33	38	42	44	0	204
Netto bedrijfsresultaat %	-340%	-117%	27%	12%	8%	7%	8%	9%	9%	9%	0%	6%
Eigen vermogen	-32	-166	-18	203	413	626	848	1.081	1.324	1.574	696	
(Reservering) winstdeling	0	0	0	0	22	34	40	45	50	56	660	907
Investering	306	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	2.495	0	0
Obligatierente	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	0,0%	62,5%
Bonusrente (winstdeling)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,2%	26,2%	36,1%
<b>Rendement obligatiehouders</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,5%</b>	<b>26,2%</b>	<b>98,6%</b>

<b>Fondskapitaal</b>	<b>Doelbedrag</b>
MPF II Vastgoedobligaties	€ 2.495.000
Hypothecaire financiering	€ 3.505.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.000.000</b>
Minus liquiditeitsreserve	€ 300.000
<b>Portefeuille</b>	<b>€ 5.700.000</b>

Aannames		
	Eenheid	# Opmerking/toelichting
<b>Kapitaal</b>		
Obligatiekapitaal	€ x 1.000.	2.495
Hypotheek ratio	% of capital	58,4%
Hypothecair kapitaal	€ x 1.000.	3.505
Totaal fondskapitaal	€ x 1.000.	6.000
Liquiditeitsreserve	€ x 1.000.	300
Initiële portefeuillewaarde	€ mln.	6,000 Fondskapitaal minus liquiditeitsreserve
<b>Financiering</b>		
Hypotheekrente	% p.j.	2,5%
Aflossing hypotheek	% p.j.	2,5%
Obligatierente	% p.j.	6,25%
Winstdeling obligatiehouders	% van winst Fonds	50,0%
Nxchange uitgifte fee	% van obligatiekapitaal	2,42% Success fee 2% exclusief BTW
Nxchange listing fee	€ p.j.	22.642 0,25% listing fee + 0,5% beheerfee ex btw
<b>Aan- en verkopen</b>		
Gemiddelde aankooprijs	€ per m2	2.000
Renovatiekosten	€ per m2	50
Diverse kosten	€ per m2	0
Aankoopkosten	% aankooprijs	4,0% Aankoopmakelaar, overdrachtsbelasting, notaris
Waardering € per m2	€ per m2	2.130
Verkoopkosten	% verkooprijs	1,0% Verkoopkosten bij afstoten portefeuille
<b>Portefeuille</b>		
Omvang	m2	2.817
Huurinkomsten	€ per m2	170
Benuttingsgraad jaar 1	%	60,0% Correctie voor doorlooptijd aankopen en initiële leegstand
Benuttingsgraad jaar 2	%	80,0% Correctie voor doorlooptijd aankopen en initiële leegstand
Huurverhoging	% p.j.	2,5%
Waardestijging vastgoed	% p.j.	3,0%
<b>Kosten</b>		
Leegstand en reparaties	% huur	15,0% Inclusief BTW
Overige exploitatiekosten	% portefeuille	0,35% Belastingen, heffingen, taxatiekosten
Kosten vastgoedbeheer	% huur	6,05% Inclusief BTW
Kosten verhuurmakelaar	% huur	1,89% Inclusief BTW
Gemiddelde huurperiode	jaren	3,0
Directiekosten	% portefeuille	0,50% Salarissen, reiskosten
Fondsadministratiekosten	€ p.j.	12.000 Administratie, toezicht, jaarverslagen, etc
Kosten externe accountant	€ p.j.	5.000 Controle van de jaarrekening
Inflatiecorrectie op de kosten	% p.j.	2,0%