

Kleine Nieuwendijkstraat 53-AFAS STADION
2800 Mechelen

11/06/2018

MB24201



0. SAMENVATTING	3
A. OPDRACHTGEVER	3
B. BASISGEGEVENS	3
C. OPPERVLAKTES	3
D. TECHNISCH	4
E. JURIDISCH - STEDENBOUWKUNDIG	4
F. FINANCIËEL	4
1. WAARDEBEPALING VOLLE EIGENDOM	5
A. NIEUWBOUW- EN/OF RENOVATIEWERKEN	5
B. HUROPBRENGST	5
C. AANKOOPWAARDE HUIDIGE STAAT	5
2. WAARDEBEPALING ERFPACHT TOT 27/6/2112	6
A. PRINCIPES ERFPACHT	6
3. ALGEMENE PRINCIPES	8
4. BIJLAGEN	12
A. WAARDERING	12

0. SAMENVATTING

A. OPDRACHTGEVER

KLANT	Monus – Stad Mechelen
CONTACTPERSOON	Dhr. Olivier Somers – Schaerlaecken Rik
ADRES	Grote Markt 21 2800 Mechelen
DOEL SCHATTING	Interne doeleinden
ADVIESDOSSIER	MB24201

B. BASISGEGEVENS

ADRES	Kleine Nieuwendijkstraat 53 2800 Mechelen
EIGENDOMSTYPE	Voetbalstadion
DATUM SCHATTING	11 juni 2018
DATUM BEZOEK	6 juni 2018

C. OPPERVLAKTES

KADASTRALE GEGEVENS	Mechelen – 1 ^{ste} afdeling – Sectie B – percelen 165/V, 165/X, 167/D, 168/S, 158/Y/3 (volgens info Kadaster Online)
VERHUURBARE OPPERVLAKTES	Modern voetbalstadion met hedendaagse voorzieningen 1 conciërgewoning
GRONDOPPERVLAKTE	3 ha 59 a 28 ca

D. TECHNISCH

BOUWJAAR	2017-2018 (nieuw gedeelte)
VRIJE HOOGTE	n.v.t.
ALGEMENE STAAT	Nieuwbouwgedeelte: nieuwstaat Oude tribune: goede staat Conciërgewoning: te renoveren

E. JURIDISCH - STEDENBOUWKUNDIG

ZONE	Recreatiegebied (3 ha 24 a 1 ca) Woongebied (35 a 27 ca)
EIGENDOMSTITEL	Tréfonds belast met erfpacht tot 27 juni 2112
SOORT HUUROVEREENKOMST	n.v.t.

F. FINANCIËEL

Volle eigendom

YIELD	7,56 %
GEDWONGEN VERKOOPWAARDE	25.476.000 EUR
MARKTWAARDE KOSTEN KOPER	31.845.000 EUR
MARKTWAARDE VRIJ OP NAAM	35.348.000 EUR

Tréfonds – erfpacht tot 27 juni 2112

MARKTWAARDE KOSTEN KOPER TREFONDS	1.592.000 EUR
MARKTWAARDE KOSTEN KOPER ERFPACHT	32.602.000 EUR

1. WAARDEBEPALING VOLLE EIGENDOM

Waardebepaling van het eigendom rekening houdend met de huidige marktsituatie en de ligging (zie rekenbundel “KV Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53 te Mechelen: berekeningen” in bijlage A).

Bij deze waardebeoordeling stellen wij ons in het standpunt van een kandidaat-koper (investeerder). Ter verduidelijking:

A. NIEUWBOUW- EN/OF RENOVATIEWERKEN

In deze waardebeoordeling voorzien we geen andere werken dan deze voorzien in het kader van het jaarlijks onderhoud.

B. HUUROPBRENGST

- De huurprijs werd bepaald:
Stadion + Congiërgewoning **2.670.554 EUR/jaar**
De huurwaarde werd bepaald in functie van de grondwaarde en de nieuwbouwwaarde van de constructies (4,5% op de grondwaarde en 8,5 % op de nieuwbouwwaarde)
- Een jaarlijkse provisie van 133.528 EUR (zijnde 5 % op de jaarhuur) werd voorzien voor courante onderhoudswerken;
- De jaarlijkse verzekeringspremie werd begroot op 44.429 EUR;
- De onroerende voorheffing is ten laste van de exploitatie;
- In deze waardebeoordeling werd rekening gehouden met een jaarlijkse provisie voor leegstand van 3,01% op de jaarhuur;
- In deze waardebeoordeling voorzien we voor beheer en makelaarsloon bij herverhuur een vergoeding van 15% op de jaarhuur gespreid over 9 jaar, zijnde 44.509 EUR;
- Een resterende economische levensduur van 32 jaar.

C. AANKOOPWAARDE HUIDIGE STAAT

Voor de bepaling van de huidige verkoopwaarde houden we rekening met:

- Een grondwaarde van afgerond 3.115.000 EUR;
- Een restwaarde van de constructie (dus exclusief grond) van afgerond 28.730.000 EUR (waarvan 2.646.000 EUR restwaarde werd toegekend aan de oude tribune);
- De notaris- en registratiekosten;
- Een jaarlijkse inflatie van 1,25 %;
- Een resterende bouwtechnische levensduur van 65 jaar;
- Een gewenst financieel rendement op de investering van 7,40 %.

2. WAARDEBEPALING ERFPACHT TOT 27/6/2112

A. PRINCIPES ERFPACHT

De erfpacht wordt bepaald door in een eerste fase de waarde van de volle eigendom te berekenen (zie hierboven). Verder wordt op basis van deze 1^{ste} berekening de economische en bouwtechnische levensduur verlengd door een verzwaring van het jaarlijks onderhoud (van 133.528 EUR naar 319.603 EUR). In een tweede fase wordt in hoofde van de tréfonds rekening gehouden met de ontbrekende netto huurinkomsten gedurende de resterende termijn van de erfpacht, maar met behoud van de herverkoopwaarde op het ogenblik dat de termijn van de erfpacht verlopen is (cfr. volle eigendom). Er wordt eveneens rekening gehouden de jaarlijkse canon (hier 37.500 EUR). Tenslotte wordt het financieel vereist rendement verhoogd omwille van de moeilijke verkoopbaarheid van een met erfpacht belaste eigendom (illiquiditeit). Deze toename is afhankelijk van de resterende termijn van de erfpacht (0,05% per jaar met een maximum van 2,50 % bovenop het financieel rendement in volle eigendom). (zie waardebeoordeling “KV Mechelen - Kleine Nieuwendijkstraat 53 te Mechelen: berekeningen met verlengde levensduur en erfpacht” in bijlage A).

BESLUIT VAN DEZE BENADERING – VOLLE EIGENDOM

VOLLE EIGENDOM

- ⇒ een marktwaarde kosten koper in de huidige staat -standpunt investeerder- , van afgerond **31.845.000 EUR;**
- ⇒ een marktwaarde vrij op naam, dit is inclusief transactiekosten van afgerond **35.348.000 EUR;**
- ⇒ een yield van **7,56 %**.

TREFONDS BELAST MET ERFPACHT TOT 27 JUNI 2112

- ⇒ een marktwaarde kosten koper van de tréfonds van afgerond **1.592.000 EUR;**
- ⇒ een marktwaarde kosten koper van de erfpacht van afgerond **32.602.000 EUR.**

Deze schattings- en adviesopdracht werd in eer en geweten opgemaakt door ondergetekende(n) op basis van alle door hen gekende en meegedeelde informatie zonder dat hiervoor verantwoordelijkheid van ondergetekende(n) of Stadim cvba kan ingeroepen worden, en rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken.

Antwerpen, 11 juni 2018.



Mehmed Basis
Schatter - adviseur
STADIM cvba



Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba

3. ALGEMENE PRINCIPES

I. BASIS EN DOEL VAN WAARDERING

- We veronderstellen dat het eigendom tussen datum van waardering en datum van plaatsbezoek geen verandering heeft ondergaan.
- De waardering is uitgevoerd in overeenstemming met de "Practice Statements", besproken in de "RICS Appraisal and Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors (Belgian Practices)", vijfde editie.
- De waardering is uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book").

II. DEFINITIE VAN DE WAARDEN

De waarderingen worden gedaan overeenkomstig onderstaande definities van waarden, tenzij anders aangeduid:

- Markthuur: het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op schattingsdatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder aan passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- Marktwaaarde: het geschatte bedrag waarvoor een object op schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijk marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- Marktwaaarde kosten koper: de waarde van de eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.
- Marktwaaarde vrij op naam: de waarde inclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.
- Reële waarde (Fair value): de reële waarde wordt als volgt berekend voor gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen EUR: de reële waarde = investeringswaarde / (1+gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA). Het gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

III. EIGENDOMSTITEL EN HUURDERS

- De waardering is gebaseerd op de informatie die ons is doorgegeven door de opdrachtgever of die we door onderzoek verkregen hebben, zoals de eigendomstitel, contractgegevens van de huurders en specifieke mededelingen. De waardebepaling is gerealiseerd op basis van de voorgelegde informatie, die als juist en compleet wordt geschouwd, en in de veronderstelling dat geen enkel element dat niet doorgegeven werd de waarde van de geschatte goederen zou kunnen beïnvloeden. De verstrekte informatie is ons schriftelijk, mondeling of elektronisch doorgegeven.
- Tenzij in dit verslag uitdrukkelijk anders vermeld, vertrekt de waardering van de veronderstelling dat de eigendomstitels geen enkele beperkende voorwaarde of erfdienstbaarheid bevatten die onze schatting zouden kunnen beïnvloeden.
- Dit advies gaat ervan uit dat noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten andere dan diegene die expliciet in dit verslag worden vermeld.

IV. STEDENBOUW

- Bij gebrek aan informatie die het tegendeel aantoont, gaat onze waardering ervan uit dat het eigendom niet beïnvloed wordt door voorstellen van aanpassing van het wegennet of door gedwongen verkoop of voorkooprecht.
- Onze waardering is gebaseerd op het feit dat het eigendom is opgericht volgens de bestemming dewelke stedenbouwkundig is vastgelegd en in overeenstemming is met een geldige bouwvergunning. Er wordt tevens van uitgegaan dat het eigendom bezet en gebruikt wordt zonder inbreuk te plegen op bovenstaande.
- Voor de waardering gaan we ervan uit dat alle nodige vergunningen met betrekking tot urbanisatie bekomen werden, dat het eigendom en al zijn uitrustingen voldoen aan de regelgevingen, en dat het huidige en voorziene gebruik/uitbating in overeenstemming is met de regelgevingen.

V. STRUCTUUR

- Wij hebben geen structureel onderzoek uitgevoerd van het eigendom, noch om het even welke diensten, installaties of machines getest. Wij kunnen daarom geen advies geven over de toestand waarin de structuur en de diensten zich bevinden. Onze waardering houdt echter wel rekening met inlichtingen hieromtrent die aan ons worden verstrekt en met om het even welke defecten die tijdens onze inspectie worden geconstateerd. Zoniet gaat onze waardering ervan uit dat er geen onzichtbare defecten, nood aan herstellingen, of andere kwesties zijn die onze waardering danig zouden beïnvloeden.
- Wij hebben de gedeelten van het eigendom die ontoegankelijk of onbelicht zijn niet bezocht, en onze waardering gaat ervan uit dat deze gedeelten zich in goede staat bevinden.
- Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos of andere schadelijke materialen. Bij gebrek aan informatie gaat onze waardering ervan uit dat er geen gevaarlijke of verdachte materialen en technieken gebruikt zijn in de constructie van het eigendom. Indien gewenst kunnen we uitgevoerde onderzoeken verifiëren.

VI. GROND EN VERONTREINIGING

- We hebben de toestand/stabiliteit van de grond niet onderzocht. Tenzij het tegendeel ons werd geadviseerd, gaat onze waardering ervan uit dat het gebouw opgericht werd rekening houdende met de bestaande grondtoestand.
- We hebben geen onderzoek verricht naar, en er is ons evenmin door onze opdrachtgever of door een relevante deskundige informatie overgemaakt over de aanwezigheid van verontreiniging of verontreinigde substanties in het eigendom of het aangrenzend stuk grond (inclusief om het even welk grondwater). Bijgevolg gaan we in de waardering ervan uit dat er geen dergelijke zaken aanwezig zijn die onze waardering sterk kunnen beïnvloeden. Indien gewenst kunnen we uitgevoerde onderzoeken verifiëren.

VII. INSTALLATIE EN MACHINES

- Gebouwgebonden installaties zoals liften, roltrappen en centrale verwarming worden verondersteld deel uit te maken van het betrokken eigendom, en zijn in onze waardering inbegrepen.
- Productiegebonden installaties en machines en uitrustingen van huurders zijn niet inbegrepen in onze waardering.

VIII. INSPECTIES

- Het eigendom is zowel langs binnen als buiten bezocht. We hebben geen opmetingen gedaan en hebben volledig vertrouwd op de informatie die ons hieromtrent werd overgemaakt. We gaan in onze waardering ervan uit dat de aangeleverde vloeroppervlakttes opgemeten zijn overeenkomstig de "Code of Measuring Practice", geschreven door de Belgisch/Luxemburgse Associatie van "Chartered Surveyors".

IX. ALGEMENE PRINCIPES

- Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten
- Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met het bestaan van een hypotheek of gelijkaardige financiële last op of over het eigendom.
- Onze visie op de waarde van een eigendom is gebaseerd op de analyse van recente markttransacties en financiële/fiscale veranderingen, ondersteund door de marktkennis en ervaring van onze experts ter zake. We baseren de waardering op het door Stadim ontwikkelde berekeningsmodel dat vertrekt van de marktconform vereiste financiële rendementen zoals deze onder meer blijken uit vergelijkingspunten, en van een appreciatie van de wijzigingen die zich voordoen op de markt: financiële parameters, leegstand, huurprijzen,... . Onze waardering wordt in de mate van het mogelijke ondersteund met vergelijkingspunten. Er worden geen referentietransacties in verhuur en verkoop gegeven, tenzij de klant er uitdrukkelijk naar vraagt.

- De huidige onzekerheid in de financieel-economische wereld heeft bvb. geleid tot een vermindering van het aantal transacties. Hierdoor is er een evenredige graad van onzekerheid in de huidige vastgoedmarkt. We merken in een aantal segmenten van de markt een vermindering van het aantal bieders voor op de markt gebracht vastgoed voor eigendommen met leegstand of huurovereenkomsten die op korte termijn kunnen vervallen. Gelet op het feit dat deze onzekerheid een significante invloed kan hebben op de waardering van het vastgoed vereist het “RICS Red Book” van de schatter om de aandacht hierop te vestigen, te wijzen op de oorzaak van deze onzekerheid en te wijzen op de mate waarin dit wordt weerspiegeld in de waardering.
- Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum. De markten zijn echter volatiel en daarom zou het pand regelmatig geherwaardeerd moeten worden.
- De inhoud van dit waarderingsverslag wordt vertrouwelijk opgemaakt ter attentie van onze opdrachtgever. Bijgevolg, en in overeenstemming met de huidige praktijk, wordt er geen verantwoordelijkheid opgenomen tegenover een andere partij met betrekking tot het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud. Alvorens het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud wordt gereproduceerd of ernaar gerefereerd wordt (in om het even welke document, geschreven of mondeling aan een derde onthuld), moet onze geschreven goedkeuring met betrekking tot de vorm en inhoud van dergelijke publicatie of onthulling eerst worden verkregen. Dergelijke publicatie of onthulling zal niet toegelaten worden tenzij, waar relevant, het de specifieke veronderstellingen opneemt waar in dit rapport naar wordt verwezen. Voor alle duidelijkheid, dergelijke goedkeuring is vereist al dan niet met vermelding van de naam van deze firma.

4. BIJLAGEN

A. WAARDERING

Eigendom			
Naam:	KV Mechelen - AFAS Stadion	Nr Verslag:	MB24201
Opdrachtgever:	KV Mechelen	Datum waardering:	11/06/2018
Locatie:	2800 Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53		
Type onroerend goed:	Voetbalstadion		
Standpunt:	Investeerder		
Eigendomsrecht:	Volle eigendom		

Parameters			
Inflatie Lange Termijn:	1,25%	Indexatie jr 1:	1,25%
Financieel Rendement:	7,40%	Indexatie jr 2:	1,25%
Economische levensduur	32 jaar	Indexatie jr 3:	1,25%
Bouwtechnische levensduur	65 jaar		
Verkoopkost:	0,00%		

Huur			
Markthuur/jaar bruto	2.670.554 € (1)		
Markthuur/jaar netto	2.367.724 €		
Huidige huur/jr	0 € (2)	gemiddelde breakdatum:	0,00 jr
Huidige huur + Markthuur leegstand	0 € (3)	aantal huurcontracten:	0
Markthuur leegstand	0 € 0%		
Correcties Bruto (huurafwijking, leegstand, ...)	0 € (4)		

Waardering huidige toestand				
Grondwaarde	basis	35.928 m ²	87 €/m ²	3.114.870 €
	waardeverschillen			0 €
				<u>3.114.870 €</u>
Gebouwwaarde	basis	19.834 m ²	1.449 €/m ²	28.730.100 €
	waardeverschillen			0 €
				<u>28.730.100 €</u>
Correcties Netto (huurafwijking, leegstand, ...)				0 €
Marktwaaarde Kosten Koper (huidige toestand)				<u>31.844.970 €</u>
Aankoopkosten			11,00%	3.502.947 €
Marktwaaarde Vrij Op Naam (huidige toestand)				<u>35.347.917 €</u> ⁽⁵⁾
Gedwongen verkoopwaarde:				25.475.976 €

		bruto	netto
Yield	= (1)/[(5)-(4)]	7,56%	6,70%
Initial yield	= (2)/(5)	0,00%	
Equivalent yield	= (3)/(5)	0,00%	
Reversionary yield	= (1)/(5)	7,56%	6,70%
Exit yield		12,89%	

Grond			
	# eenheid	prijs/m ²	prijs
Mechelen -	35.928 m ²	86,70 €	3.114.870 €
Sectie B - Percelen 165/V	0 m ²		0 €
165/X, 167/D, 168/S,	0 m ²		0 €
158/Y/3	0 m ²		0 €
Totaal	35.928	86,70 €	3.114.870 €
Waarde grond bij wijziging economische situatie		□	0 €

Gebouw				
	# eenheid	prijs/eenheid	prijs	polyvalentie
Fase 1: glvl - 3de verd.				
kantines/sanitair/gem. ruimte	2.261 m ²	650 €	1.469.650 €	100%
technieken/bergruimten	307 m ²	550 €	168.850 €	100%
EHBO/politie/ticketing/fanshop	301 m ²	950 €	285.950 €	100%
fitness + sanitair	942 m ²	1.100 €	1.036.200 €	100%
Fase 2: glvl -3de verd.				
kantines/sanitair/gem. ruimte	1.789 m ²	650 €	1.162.850 €	100%
kantoren	953 m ²	1.300 €	1.238.900 €	100%
skyboxen/restaurant	1.297 m ²	1.300 €	1.686.100 €	100%
Fase 3: glvl - 4de verd.				
bergingen/technieken	1.277 m ²	550 €	702.350 €	100%
kantoren/skyboxen/sanitair	4.112 m ²	1.300 €	5.345.600 €	100%
keukens/food/sanitair/kantines	3.928 m ²	650 €	2.553.200 €	100%
kleedkamers/pers/tv studios	2.419 m ²	950 €	2.298.050 €	100%
Fase 1-2-3				
Tribune + infra	1 #	8.000.000 €	8.000.000 €	100%
Andere				
oude tribune	1 pk	2.646.000 €	2.646.000 €	100%
conciërgewoning	248 m ²	550 €	136.400 €	100%
-				
Totaal	19.834 m ²		28.730.100 €	
Waarde gebouw bij wijziging economische situatie		□	0 €	

Markthuur (ERV)				
	niveau	# eenheid	prijs/eenheid	prijs vrije hoogte (m)
stadion geheel+conciërg		1 #	#####	2.670.554 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
Markthuur/jaar bruto		0 m ²		2.670.554 €

Kosten verhuur		
Onderhoud	5,00%	-133.528 €
Verzekeringen	1,66%	-44.429 €
Onroerende voorheffing	0,00%	0 €
Leegstand + andere kosten	3,01%	-80.364 €
Beheer / Makelaar	1,67%	-44.509 €
Totaal	11,34%	-302.830 €
Markthuur/jaar netto		2.367.724 €

Restwaarde na 32 jaar	
Grond	4.635.333 €
Gebouw	21.705.947 €
Totaal	26.341.280 €

Opmerkingen

Kapitalisatiemethode

MB24201

KV Mechelen

KV Mechelen - AFAS Stadion

Kleine Nieuwedijkstraat 53
2800 Mechelen

11/06/2018

A. Kapitalisatie van markthuur	# eenheid	prijs/eenheid	prijs
stadion geheel+conciërgewoning	1 # x	2.670.553,75 € /# =	2.670.554 €
Markthuur/jaar bruto			2.670.554 €
Kapitalisatievoet (yield)	7,56%		
Marktwarde Vrij Op Naam (voor correcties)			35.347.917 €
B. Berekening van de correcties			
Huidige huur/jr			0 €
Huidige huur + Markthuur leegstand			0 €
gemiddelde breakdatum:	0,00 jaar		
NPV huurafwijking			0 €
NPV correctie triple net			0 €
NPV leegstand			0 €
NPV concessievergoeding			0 €
Budget uit te voeren werken			0 €
Totaal van de correcties			0 €
Marktwarde Vrij Op Naam (na correcties)			35.347.917 €
Marktwarde Kosten Koper			31.844.970 €
Fair value			34.485.773 €

Discounted Cash Flow (DCF)		Volle eigendom														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Periode	Van	12/06/2018	12/06/2019	12/06/2020	12/06/2021	12/06/2022	12/06/2023	12/06/2024	12/06/2025	12/06/2026	12/06/2027	12/06/2028	12/06/2029	12/06/2030	12/06/2031	12/06/2032
	Tot	11/06/2019	11/06/2020	11/06/2021	11/06/2022	11/06/2023	11/06/2024	11/06/2025	11/06/2026	11/06/2027	11/06/2028	11/06/2029	11/06/2030	11/06/2031	11/06/2032	11/06/2033
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																
Huurcontracten																
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		2.670.554	2.703.936	2.737.735	2.771.957	2.806.606	2.841.689	2.877.210	2.913.175	2.949.589	2.986.459	3.023.790	3.061.587	3.099.857	3.138.606	3.177.838
Totaal geschatte inkomsten	(1)	2.670.554	2.703.936	2.737.735	2.771.957	2.806.606	2.841.689	2.877.210	2.913.175	2.949.589	2.986.459	3.023.790	3.061.587	3.099.857	3.138.606	3.177.838
KOSTEN																
Kosten verhuur		-302.830	-306.615	-310.448	-314.328	-318.258	-322.236	-326.264	-330.342	-334.471	-338.652	-342.885	-347.171	-351.511	-355.905	-360.354
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-302.830	-306.615	-310.448	-314.328	-318.258	-322.236	-326.264	-330.342	-334.471	-338.652	-342.885	-347.171	-351.511	-355.905	-360.354
Netto cash flow (1) - (2)		2.367.724	2.397.320	2.427.287	2.457.628	2.488.348	2.519.453	2.550.946	2.582.833	2.615.118	2.647.807	2.680.905	2.714.416	2.748.346	2.782.701	2.817.484
Restwaarde																
Geactualiseerde cash flow		2.204.585	2.078.344	1.959.333	1.847.137	1.741.365	1.641.650	1.547.645	1.459.023	1.375.475	1.296.712	1.222.459	1.152.458	1.086.465	1.024.251	965.600
Waarde Vrij op Naam		35.347.917														
IRR		8,04%														
Detail correcties																
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties																
	bruto	0														
	netto	0														

Discounted Cash Flow (DCF)

Periode	Van	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		12/06/2033	12/06/2034	12/06/2035	12/06/2036	12/06/2037	12/06/2038	12/06/2039	12/06/2040	12/06/2041	12/06/2042	12/06/2043	12/06/2044	12/06/2045	12/06/2046	12/06/2047
	Tot	11/06/2034	11/06/2035	11/06/2036	11/06/2037	11/06/2038	11/06/2039	11/06/2040	11/06/2041	11/06/2042	11/06/2043	11/06/2044	11/06/2045	11/06/2046	11/06/2047	11/06/2048
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																
Huurcontracten																
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		3.217.561	3.257.781	3.298.503	3.339.734	3.381.481	3.423.749	3.466.546	3.509.878	3.553.752	3.598.173	3.643.151	3.688.690	3.734.799	3.781.484	3.828.752
Totaal geschatte inkomsten	(1)	3.217.561	3.257.781	3.298.503	3.339.734	3.381.481	3.423.749	3.466.546	3.509.878	3.553.752	3.598.173	3.643.151	3.688.690	3.734.799	3.781.484	3.828.752
KOSTEN																
Kosten verhuur		-364.858	-369.419	-374.037	-378.712	-383.446	-388.239	-393.092	-398.006	-402.981	-408.018	-413.118	-418.282	-423.511	-428.805	-434.165
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-364.858	-369.419	-374.037	-378.712	-383.446	-388.239	-393.092	-398.006	-402.981	-408.018	-413.118	-418.282	-423.511	-428.805	-434.165
Netto cash flow (1) - (2)		2.852.703	2.888.362	2.924.466	2.961.022	2.998.035	3.035.510	3.073.454	3.111.872	3.150.771	3.190.155	3.230.032	3.270.408	3.311.288	3.352.679	3.394.587
Restwaarde																
Geactualiseerde cash flow		910.307	858.181	809.039	762.711	719.037	677.863	639.047	602.453	567.955	535.433	504.772	475.868	448.618	422.929	398.711
Waarde Vrij op Naam																
IRR																
Detail correcties																
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties																
	bruto															
	netto															

Discounted Cash Flow (DCF)

		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
Periode	Van	12/06/2048	12/06/2049	12/06/2050	12/06/2051	12/06/2052	12/06/2053	12/06/2054	12/06/2055	12/06/2056	12/06/2057	12/06/2058	12/06/2059	12/06/2060	12/06/2061	12/06/2062	12/06/2062
	Tot	11/06/2049	11/06/2050	11/06/2051	11/06/2052	11/06/2053	11/06/2054	11/06/2055	11/06/2056	11/06/2057	11/06/2058	11/06/2059	11/06/2060	11/06/2061	11/06/2062	11/06/2063	
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																	
Huurcontracten																	
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		3.876.612	3.925.069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal geschatte inkomsten	(1)	3.876.612	3.925.069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTEN																	
Kosten verhuur		-439.592	-445.087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-439.592	-445.087	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto cash flow (1) - (2)		3.437.020	3.479.982	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restwaarde			26.341.280														
Geactualiseerde cash flow		375.880	3.036.610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waarde Vrij op Naam																	
IRR																	
Detail correcties																	
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties																	
	bruto																
	netto																

Discounted Cash Flow (DCF)

Periode	Van	46	47	48	49	50
		12/06/2063	12/06/2064	12/06/2065	12/06/2066	12/06/2067
	Tot	11/06/2064	11/06/2065	11/06/2066	11/06/2067	11/06/2068
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN						
Huurcontracten						
1 -		0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0
3 -		0	0	0	0	0
4 -		0	0	0	0	0
5 -		0	0	0	0	0
6 -		0	0	0	0	0
7 -		0	0	0	0	0
8 -		0	0	0	0	0
9 -		0	0	0	0	0
10 -		0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		0	0	0	0	0
Totaal geschatte inkomsten	(1)	0	0	0	0	0
KOSTEN						
Kosten verhuur		0	0	0	0	0
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	0	0	0	0	0
Netto cash flow (1) - (2)		0	0	0	0	0
Restwaarde						
Geactualiseerde cash flow		0	0	0	0	0
Waarde Vrij op Naam						
IRR						
Detail correcties						
Huurafwijking		0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0
NHW correcties						
	bruto					
	netto					

Eigendom			
Naam:	KV Mechelen - AFAS Stadion	Nr Verslag:	MB24201
Opdrachtgever:	KV Mechelen	Datum waardering:	11/06/2018
Locatie:	2800 Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53		
Type onroerend goed:	Voetbalstadion		
Standpunt:	Investeerder		
Eigendomsrecht:	Volle eigendom		

Parameters			
Inflatie Lange Termijn:	1,25%	Indexatie jr 1:	1,25%
Financieel Rendement:	7,40%	Indexatie jr 2:	1,25%
Economische levensduur	94,083333 jaar	Indexatie jr 3:	1,25%
Bouwtechnische levensduur	94,083333 jaar		
Verkoopkost:	0,00%		

Huur			
Markthuur/jaar bruto	2.670.554 € (1)		
Markthuur/jaar netto	2.181.649 €		
Huidige huur/jr	0 € (2)	gemiddelde breakdatum:	0,00 jr
Huidige huur + Markthuur leegstand	0 € (3)	aantal huurcontracten:	0
Markthuur leegstand	0 € 0%		
Correcties Bruto (huurafwijking, leegstand, ...)	0 € (4)		

Waardering huidige toestand				
Grondwaarde	basis	35.928 m ²	87 €/m ²	3.114.870 €
	waardeverschillen			0 €
				<u>3.114.870 €</u>
Gebouwwaarde	basis	19.834 m ²	1.449 €/m ²	28.730.100 €
	waardeverschillen			0 €
				<u>28.730.100 €</u>
Correcties Netto (huurafwijking, leegstand, ...)				0 €
Marktwaaarde Kosten Koper (huidige toestand)				<u>31.844.970 €</u>
Aankoopkosten			11,00%	3.502.947 €
Marktwaaarde Vrij Op Naam (huidige toestand)				<u>35.347.917 €</u> ⁽⁵⁾
Gedwongen verkoopwaarde:				25.475.976 €

		bruto	netto
Yield	= (1)/[(5)-(4)]	7,56%	6,17%
Initial yield	= (2)/(5)	0,00%	
Equivalent yield	= (3)/(5)	0,00%	
Reversionary yield	= (1)/(5)	7,56%	6,17%
Exit yield		31,20%	

Grond			
	# eenheid	prijs/m ²	prijs
Mechelen -	35.928 m ²	86,70 €	3.114.870 €
Sectie B - Percelen 165/V	0 m ²		0 €
165/X, 167/D, 168/S,	0 m ²		0 €
158/Y/3	0 m ²		0 €
Totaal	35.928	86,70 €	3.114.870 €
Waarde grond bij wijziging economische situatie		□	0 €

Gebouw				
	# eenheid	prijs/eenheid	prijs	polyvalentie
Fase 1: gvl - 3de verd.				
kantines/sanitair/gem. ruimte	2.261 m ²	650 €	1.469.650 €	100%
technieken/bergruimten	307 m ²	550 €	168.850 €	100%
EHBO/politie/ticketing/fanshop	301 m ²	950 €	285.950 €	100%
fitness + sanitair	942 m ²	1.100 €	1.036.200 €	100%
Fase 2: gvl -3de verd.				
kantines/sanitair/gem. ruimte	1.789 m ²	650 €	1.162.850 €	100%
kantoren	953 m ²	1.300 €	1.238.900 €	100%
skyboxen/restaurant	1.297 m ²	1.300 €	1.686.100 €	100%
Fase 3: gvl - 4de verd.				
bergingen/technieken	1.277 m ²	550 €	702.350 €	100%
kantoren/skyboxen/sanitair	4.112 m ²	1.300 €	5.345.600 €	100%
keukens/food/sanitair/kantines	3.928 m ²	650 €	2.553.200 €	100%
kleedkamers/pers/tv studios	2.419 m ²	950 €	2.298.050 €	100%
Fase 1-2-3				
Tribune + infra	1 #	8.000.000 €	8.000.000 €	100%
Andere				
oude tribune	1 pk	2.646.000 €	2.646.000 €	100%
conciërgewoning	248 m ²	550 €	136.400 €	100%
-				
Totaal	19.834 m ²		28.730.100 €	
Waarde gebouw bij wijziging economische situatie		□	0 €	

Markthuur (ERV)				
	niveau	# eenheid	prijs/eenheid	prijs vrije hoogte (m)
stadion geheel+conciërg		1 #	#####	2.670.554 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
-		0 m ²	0,00 €	0 €
Markthuur/jaar bruto		0 m ²		2.670.554 €

Kosten verhuur		
Onderhoud	11,97%	-319.603 €
Verzekeringen	1,66%	-44.429 €
Onroerende voorheffing	0,00%	0 €
Leegstand + andere kosten	3,01%	-80.364 €
Beheer / Makelaar	1,67%	-44.509 €
Totaal	18,31%	-488.905 €
Markthuur/jaar netto		2.181.649 €

Restwaarde na 94,08333333333333 jaar	
Grond	10.023.572 €
Gebouw	0 €
Totaal	10.023.572 €

Opmerkingen

Eigendom			
Naam:	KV Mechelen - AFAS Stadion	Nr Verslag:	MB24201
Opdrachtgever:	KV Mechelen	Datum waardering:	11/06/2018
Locatie:	2800 Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53		
Type onroerend goed:	Voetbalstadion		
Standpunt:	Investeerder		
Eigendomsrecht:	Tréfonds belast met een erfpacht gedurende nog 94 jaar		

Parameters			
Inflatie Lange Termijn:	1,25%	Indexatie jr 1:	1,25%
Financieel Rendement:	9,90%	Indexatie jr 2:	1,25%
Economische levensduur	94,083 jaar	Indexatie jr 3:	1,25%
Bouwtechnische levensduur	94,083 jaar		
Verkoopkost:	0,00%		

Huur	
Markthuur/jaar bruto	2.670.554 €
Markthuur/jaar netto	2.181.649 €
Vergoeding zakelijk recht/jaar	37.500 €
Vergoeding zakelijk recht einde	0 €
Correcties Bruto (huurafwijking, leegstand, ...)	-24.796.462 €

Waardering huidige toestand		Tréfonds	Erfpacht
Grondwaarde	basis	3.114.870 €	0 €
	waardeverschillen	-888.955 €	888.955 €
		<u>2.225.915 €</u>	<u>888.955 €</u>
Gebouwwaarde	basis	28.730.100 €	0 €
	waardeverschillen	-8.199.306 €	8.199.306 €
		<u>20.530.794 €</u>	<u>8.199.306 €</u>
Correcties Netto (huurafwijking, leegstand, ...)		-21.164.460 €	23.514.186 €
Marktwaarde Kosten Koper (huidige toestand)		1.592.249 € 5%	32.602.447 € 95%
Aankoopkosten	11,00%	175.147 €	3,00% 978.073 €
Marktwaarde Vrij Op Naam (huidige toestand)		1.767.396 €	33.580.521 €
Gedwongen verkoopwaarde:		1.273.799 €	26.081.958 €

Kapitalisatiemethode	MB24201	KV Mechelen
Kleine Nieuwedijkstraat 53 2800 Mechelen		KV Mechelen - AFAS Stadion 11/06/2018

A. Kapitalisatie van markthuur	# eenheid	prijs/eenheid	prijs
stadion geheel+conciërgewoning	1 # x	2.670.553,75 € /# =	2.670.554 €
Markthuur/jaar bruto			2.670.554 €
Kapitalisatievoet (yield)	7,56%		
Marktaande Vrij Op Naam (voor correcties)			35.347.917 €
B. Berekening van de correcties			
Huidige huur/jr			0 €
Huidige huur + Markthuur leegstand			0 €
gemiddelde breakdatum:	0,00 jaar		
NPV huurafwijking			0 €
NPV correctie triple net			0 €
NPV leegstand			0 €
NPV concessievergoeding			0 €
Budget uit te voeren werken			0 €
Totaal van de correcties			0 €
Marktaande Vrij Op Naam (na correcties)			35.347.917 €
Marktaande Kosten Koper			31.844.970 €
Fair value			34.485.772 €

KV Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53 te Mechelen: berekeningen met verlengde levensduur en erfpacht

Discounted Cash Flow (DCF)		Volle eigendom														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Periode	Van	12/06/2018	12/06/2019	12/06/2020	12/06/2021	12/06/2022	12/06/2023	12/06/2024	12/06/2025	12/06/2026	12/06/2027	12/06/2028	12/06/2029	12/06/2030	12/06/2031	12/06/2032
	Tot	11/06/2019	11/06/2020	11/06/2021	11/06/2022	11/06/2023	11/06/2024	11/06/2025	11/06/2026	11/06/2027	11/06/2028	11/06/2029	11/06/2030	11/06/2031	11/06/2032	11/06/2033
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																
Huurcontracten																
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		2.670.554	2.703.936	2.737.735	2.771.957	2.806.606	2.841.689	2.877.210	2.913.175	2.949.589	2.986.459	3.023.790	3.061.587	3.099.857	3.138.606	3.177.838
Totaal geschatte inkomsten	(1)	2.670.554	2.703.936	2.737.735	2.771.957	2.806.606	2.841.689	2.877.210	2.913.175	2.949.589	2.986.459	3.023.790	3.061.587	3.099.857	3.138.606	3.177.838
KOSTEN																
Kosten verhuur		-488.905	-495.016	-501.204	-507.469	-513.812	-520.235	-526.738	-533.322	-539.989	-546.739	-553.573	-560.493	-567.499	-574.592	-581.775
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-488.905	-495.016	-501.204	-507.469	-513.812	-520.235	-526.738	-533.322	-539.989	-546.739	-553.573	-560.493	-567.499	-574.592	-581.775
Netto cash flow (1) - (2)		2.181.649	2.208.919	2.236.531	2.264.487	2.292.794	2.321.453	2.350.472	2.379.852	2.409.601	2.439.721	2.470.217	2.501.095	2.532.359	2.564.013	2.596.063
Restwaarde																
Geactualiseerde cash flow		2.031.330	1.915.011	1.805.353	1.701.973	1.604.514	1.512.636	1.426.018	1.344.361	1.267.379	1.194.806	1.126.388	1.061.888	1.001.082	943.757	889.715
Waarde Vrij op Naam		35.347.917														
IRR		7,57%														
Detail correcties																
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties	bruto		0													
	netto		0													
Discounted Cash Flow (DCF) Tréfonds belast met een erfpacht gedurende nog 94 jaar																
Cash flow volle eigendom		2.181.649	2.208.919	2.236.531	2.264.487	2.292.794	2.321.453	2.350.472	2.379.852	2.409.601	2.439.721	2.470.217	2.501.095	2.532.359	2.564.013	2.596.063
Correctie Zakelijk recht		-2.181.649	-2.208.919	-2.236.531	-2.264.487	-2.292.794	-2.321.453	-2.350.472	-2.379.852	-2.409.601	-2.439.721	-2.470.217	-2.501.095	-2.532.359	-2.564.013	-2.596.063
Vergoeding Zakelijk recht		35.700	35.700	35.700	35.700	35.700	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422
Enmalige vergoeding Zakelijk recht		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		35.700	35.700	35.700	35.700	35.700	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422	40.422
Restwaarde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde cash flow		32.484	29.558	26.895	24.472	22.268	22.942	20.875	18.995	17.284	15.727	14.310	13.021	11.848	10.781	9.810
Waarde Vrij op Naam		463.484														
Geactualiseerde correcties		-1.952.638	-1.799.319	-1.658.035	-1.527.840	-1.407.865	-1.294.628	-1.192.992	-1.099.331	-1.013.021	-933.485	-860.191	-792.650	-730.410	-673.056	-620.204
NHW correcties	bruto		-24.796.462													
	netto		-22.339.155													

KV Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53 te Mechelen: berekeningen met verlengde levensduur en erfpacht

Discounted Cash Flow (DCF)

Periode	Van Tot	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		12/06/2033 11/06/2034	12/06/2034 11/06/2035	12/06/2035 11/06/2036	12/06/2036 11/06/2037	12/06/2037 11/06/2038	12/06/2038 11/06/2039	12/06/2039 11/06/2040	12/06/2040 11/06/2041	12/06/2041 11/06/2042	12/06/2042 11/06/2043	12/06/2043 11/06/2044	12/06/2044 11/06/2045	12/06/2045 11/06/2046	12/06/2046 11/06/2047	12/06/2047 11/06/2048
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																
Huurcontracten																
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		3.217.561	3.257.781	3.298.503	3.339.734	3.381.481	3.423.749	3.466.546	3.509.878	3.553.752	3.598.173	3.643.151	3.688.690	3.734.799	3.781.484	3.828.752
Totaal geschatte inkomsten	(1)	3.217.561	3.257.781	3.298.503	3.339.734	3.381.481	3.423.749	3.466.546	3.509.878	3.553.752	3.598.173	3.643.151	3.688.690	3.734.799	3.781.484	3.828.752
KOSTEN																
Kosten verhuur		-589.047	-596.410	-603.865	-611.414	-619.056	-626.794	-634.629	-642.562	-650.594	-658.727	-666.961	-675.298	-683.739	-692.286	-700.939
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-589.047	-596.410	-603.865	-611.414	-619.056	-626.794	-634.629	-642.562	-650.594	-658.727	-666.961	-675.298	-683.739	-692.286	-700.939
Netto cash flow (1) - (2)		2.628.514	2.661.370	2.694.638	2.728.321	2.762.425	2.796.955	2.831.917	2.867.316	2.903.157	2.939.447	2.976.190	3.013.392	3.051.060	3.089.198	3.127.813
Restwaarde																
Geactualiseerde cash flow		838.768	790.738	745.458	702.771	662.529	624.591	588.825	555.107	523.321	493.354	465.103	438.470	413.362	389.692	367.377
Waarde Vrij op Naam																
IRR																
Detail correcties																
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties																
bruto																
netto																
Discounted Cash Flow (DCF)																
Cash flow volle eigendom		2.628.514	2.661.370	2.694.638	2.728.321	2.762.425	2.796.955	2.831.917	2.867.316	2.903.157	2.939.447	2.976.190	3.013.392	3.051.060	3.089.198	3.127.813
Correctie Zakelijk recht		-2.628.514	-2.661.370	-2.694.638	-2.728.321	-2.762.425	-2.796.955	-2.831.917	-2.867.316	-2.903.157	-2.939.447	-2.976.190	-3.013.392	-3.051.060	-3.089.198	-3.127.813
Vergoeding Zakelijk recht		45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	51.823	51.823	51.823	51.823	51.823
Enmalige vergoeding Zakelijk recht		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	45.769	51.823	51.823	51.823	51.823	51.823
Restwaarde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde cash flow		10.107	9.196	8.368	7.614	6.928	6.304	5.736	5.219	4.749	4.321	4.452	4.051	3.686	3.354	3.052
Waarde Vrij op Naam																
Geactualiseerde correcties		-570.320	-525.546	-484.286	-446.264	-411.226	-378.938	-349.184	-321.766	-296.500	-273.217	-251.242	-231.518	-213.342	-196.592	-181.157
NHW correcties																
bruto																
netto																

KV Mechelen - Kleine Nieuwedijkstraat 53 te Mechelen: berekeningen met verlengde levensduur en erfpacht

Discounted Cash Flow (DCF)

Periode	Van	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
		12/06/2048	12/06/2049	12/06/2050	12/06/2051	12/06/2052	12/06/2053	12/06/2054	12/06/2055	12/06/2056	12/06/2057	12/06/2058	12/06/2059	12/06/2060	12/06/2061	12/06/2062
	Tot	11/06/2049	11/06/2050	11/06/2051	11/06/2052	11/06/2053	11/06/2054	11/06/2055	11/06/2056	11/06/2057	11/06/2058	11/06/2059	11/06/2060	11/06/2061	11/06/2062	11/06/2063
Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
INKOMSTEN																
Huurcontracten																
1 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		3.876.612	3.925.069	3.974.133	4.023.809	4.074.107	4.125.033	4.176.596	4.228.803	4.281.664	4.335.184	4.389.374	4.444.241	4.499.794	4.556.042	4.612.992
Totaal geschatte inkomsten	(1)	3.876.612	3.925.069	3.974.133	4.023.809	4.074.107	4.125.033	4.176.596	4.228.803	4.281.664	4.335.184	4.389.374	4.444.241	4.499.794	4.556.042	4.612.992
KOSTEN																
Kosten verhuur		-709.701	-718.572	-727.555	-736.649	-745.857	-755.180	-764.620	-774.178	-783.855	-793.653	-803.574	-813.619	-823.789	-834.086	-844.512
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-709.701	-718.572	-727.555	-736.649	-745.857	-755.180	-764.620	-774.178	-783.855	-793.653	-803.574	-813.619	-823.789	-834.086	-844.512
Netto cash flow (1) - (2)		3.166.910	3.206.497	3.246.578	3.287.160	3.328.250	3.369.853	3.411.976	3.454.626	3.497.809	3.541.531	3.585.800	3.630.623	3.676.006	3.721.956	3.768.480
Restwaarde																
Geactualiseerde cash flow		346.340	326.508	307.811	290.185	273.568	257.903	243.135	229.213	216.087	203.713	192.048	181.051	170.684	160.910	151.696
Waarde Vrij op Naam																
IRR																
Detail correcties																
Huurafwijking		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NHW correcties																
bruto																
netto																
Discounted Cash Flow (DCF)																
Cash flow volle eigendom		3.166.910	3.206.497	3.246.578	3.287.160	3.328.250	3.369.853	3.411.976	3.454.626	3.497.809	3.541.531	3.585.800	3.630.623	3.676.006	3.721.956	3.768.480
Correctie Zakelijk recht		-3.166.910	-3.206.497	-3.246.578	-3.287.160	-3.328.250	-3.369.853	-3.411.976	-3.454.626	-3.497.809	-3.541.531	-3.585.800	-3.630.623	-3.676.006	-3.721.956	-3.768.480
Vergoeding Zakelijk recht		51.823	51.823	51.823	51.823	51.823	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677
Enmalige vergoeding Zakelijk recht		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal		51.823	51.823	51.823	51.823	51.823	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677	58.677
Restwaarde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactualiseerde cash flow		2.777	2.527	2.299	2.092	1.904	1.961	1.785	1.624	1.478	1.345	1.143	2.926	2.724	2.537	2.362
Waarde Vrij op Naam																
Geactualiseerde correcties		-166.933	-153.826	-141.747	-130.617	-120.360	-110.679	-101.990	-93.983	-86.604	-79.805	-73.539	-67.764	-62.443	-57.540	-53.022
NHW correcties																
bruto																
netto																

Discounted Cash Flow (DCF)

Periode	Van	46	47	48	49	50
		12/06/2063	12/06/2064	12/06/2065	12/06/2066	12/06/2067
	Tot	11/06/2064	11/06/2065	11/06/2066	11/06/2067	11/06/2068

Indexatie huurcontracten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei markthuur		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Groei kosten		1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%

INKOMSTEN

Huurcontracten						
1 -		0	0	0	0	0
2 -		0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		0	0	0	0	0
Markthuur op huidige leegstand		0	0	0	0	0
Markthuur op toekomstige leegstand		4.670.655	4.729.038	4.788.151	4.848.003	4.908.603
Totaal geschatte inkomsten	(1)	4.670.655	4.729.038	4.788.151	4.848.003	4.908.603

KOSTEN

Kosten verhuur		-855.069	-865.757	-876.579	-887.536	-898.630
Aanpassing provisie leegstand		0	0	0	0	0
Onroerende voorheffing		0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0
Concessievergoeding		0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0
Totaal kosten	(2)	-855.069	-865.757	-876.579	-887.536	-898.630

Netto cash flow (1) - (2)		3.815.586	3.863.281	3.911.572	3.960.467	4.009.972
---------------------------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Restwaarde

Geactualiseerde cash flow		143.009	134.820	127.100	119.822	112.961
---------------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------

Waarde Vrij op Naam

IRR

Detail correcties

Huurafwijking		0	0	0	0	0
Markthuur leegstand		0	0	0	0	0
Compensatie triple net		0	0	0	0	0
Andere		0	0	0	0	0
Totaal		0	0	0	0	0

Geactualiseerde correcties		0	0	0	0	0
----------------------------	--	---	---	---	---	---

NHW correcties

bruto

netto

Discounted Cash Flow (DCF)

Cash flow volle eigendom		3.815.586	3.863.281	3.911.572	3.960.467	4.009.972
Correctie Zakelijk recht		-3.815.586	-3.863.281	-3.911.572	-3.960.467	-4.009.972
Vergoeding Zakelijk recht		66.438	66.438	66.438	66.438	66.438
Enmalige vergoeding Zakelijk recht		0	0	0	0	0
Totaal		66.438	66.438	66.438	66.438	66.438
Restwaarde		0	0	0	0	0
Geactualiseerde cash flow		2.490	2.319	2.159	2.010	1.872

Waarde Vrij op Naam

Geactualiseerde correcties		-48.757	-44.929	-41.402	-38.152	-35.156
----------------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------

NHW correcties

bruto

netto