Bepaling transitie en kostenvoet van het vermogen

Een modelmatige doorrekening van de alternatieve financieringswijzen voor woningcorporaties

Aan de hand van onderzoek gedaan door Citigroup (Cohen, 2003) dat uitbreidt op het kapitaalstructuur onderzoek gedaan door Modigliani & Miller (1958) kan aan de hand van de resultatenrekening van de corporatie een curve voor de gewogen kostenvoet (WACC) worden opgesteld die aan de hand van de op het capital asset pricing model (CAPM) gebaseerde rendementen op eigen vermogen, kosten van vreemd vermogen de belastingdruk, en de waarden van zowel het eigen- als vreemd vermogen,de kapitaalstructuur met de hoogste totaalwaarde bepaald worden. De hoogste totaalwaarde is op het punt waar het belastingvoordeel van vreemd vermogensfinanciering nog opweegt tegen de kosten van financiële onzekerheid (Cohen, 2003).

De uitbreiding van Cohen (2003) omhelst de implementatie van het wanbetalingsrisico in de WACC. Dit gebeurd door middel van het extrapoleren van de schuldpositie naar een kredietwaardering, de daarbij behorende risico opslag en daaruit volgend de kosten van het vreemd vermogen.

$$WACC = \frac{E_b \times (1-T)}{V_L} = \frac{E_b \times (1-T)}{E + D}$$

Bepalen WACC (Cohen, 2003)

Hier is E_b de inkomsten voor belasting en rente, maar na afschrijvingen op activa en goodwill, T is het belasting tarief, V_L is de waarde van de onderneming met vreemd vermogen, V_L is de som van het eigen vermogen (E) en het vreemd vermogen (D).

$$V_u = E + (1-T) \times D$$

$$V_L = V_u + (D \times T)$$

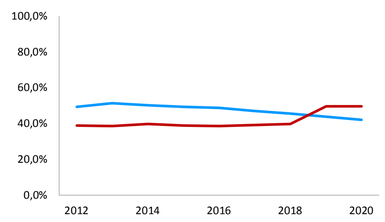
Berekening V_u en V_L (Cohen, 2003)

Door deze propositie te corrigeren voor de tijd kunnen transities, zoals het opbouwen van een track record voor een vastgoedfonds of het aanvragen van een rating en de verandering van de risicovrije rentevoet en opslagen mee worden genomen in het model en biedt het inzicht in de ideale kapitaalstructuur op basis van de financieringswijze over het verloop van de tijd.

Jaar	Huidige rating	Huidige LTV	Huidige WACC	Herfinancieringswijze	Bedrag	Ideale rating	Ideale LTV	Ideale WACC
2012	BB	49,2%	3,61%			A	39,0%	3,09%
2013	BB	51,4%	3,94%			A	38,5%	3,00%
2014	BB	50,4%	5,63%	Geborgde WSW lening	€ 98.532	A	39,9%	3,34%
2015	BBB	49,3%	3,59%	Geborgde WSW lening	€ 47.245	A	39,0%	3,52%
2016	BBB	48,8%	3,70%	Geborgde WSW lening	€ 39.096	A	38,7%	3,65%
2017	BBB	47,0%	3,80%	Geborgde WSW lening	€ 82.857	A	39,2%	3,75%
2018	BBB	45,5%	3,99%	Geborgde WSW lening	€ 28.500	A	39,9%	3,93%
2019	BBB	43,8%	4,15%	Geborgde WSW lening	€ 48.151	BBB	49,6%	4,08%
2020	BBB	42,1%	4,39%	Geborgde WSW lening	€ 34.703	BBB	49,6%	4,28%

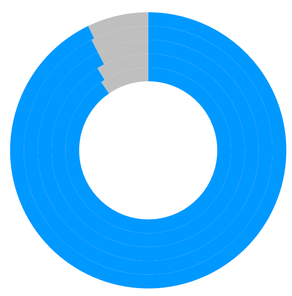
LTV

De huidige LTV (blauw) van 49% ontwikkeld zich naar 42% in 2020. Door de gekozen herfinancieringswijze per jaar vertoont de LTV pieken en dalen maar een duidelijk zichtbare trend. Uit het model blijkt dat bij een LTV van ongeveer 41% (rood) de laagste gewogen kostenvoet gerealiseerd wordt



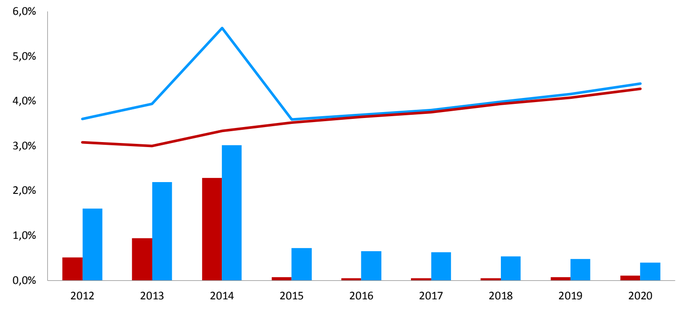
Financieringsmix

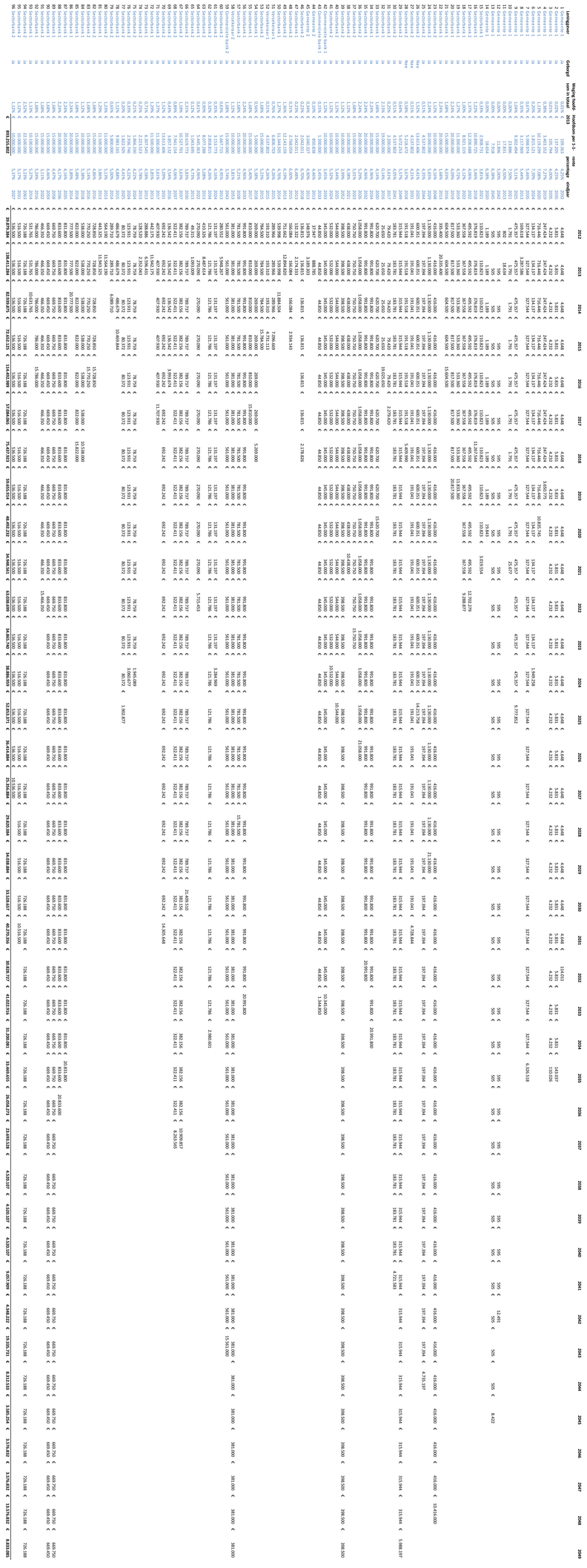
Het aandeel van de sectorbanken (bauw), BNG en NWB is in 2012 90%. Door bij de herfinanciering andere financiers aan te spreken en investeerders bereid te vinden in de corporatie te investeren, zakt het aandeel van de sectorbanken in 2020 tot 93%. Het aandeel van de financiering dat door eigen vermogensverstrekkers is gefinancierd (rood) bedraagt in 2020 0%.



Financieringslasten

De gewogen kapitaallasten van de huidige financiering zijn in het blauw weergegeven. De ideale kapitaalslasten in het rood. De blauwe balkjes geven de spread van de huidige financieringslasten ten opzichte van de IRS weer. De rode balkjes zijn de spread tussen de gerealiseerde en de ideale kostenvoet. Hoewel de kapitaalslasten toenemen is te zien dat de spread ten opzichte van de IRS afneemt. Dit geeft aan dat het risiciprofiel van de woningcorporatie afneemt.





		Benchmark	Woningcorporatie
2008	Meergezinswoningen	-1,2%	0,6%
	Eengezinswoningen	-1,4%	-0,4%
	Woningen totaal	-1,3%	0,3%
2009	Meergezinswoningen	-1,1%	1,5%
	Eengezinswoningen	-0,8%	-0,9%
	Woningen totaal	-1,0%	0,8%
2010	Meergezinswoningen	3,3%	-0,6%
	Eengezinswoningen	3,9%	-2,4%
	Woningen totaal	3,5%	2,5%
2011	Meergezinswoningen	1,6%	-1,0%
	Eengezinswoningen	1,5%	1,3%
	Woningen totaal	1,6%	-0,4%
2012	Meergezinswoningen	-1,0%	2,1%
	Eengezinswoningen	-0,3%	3,3%
	Woningen totaal	-0,7%	2,4%

Unlevered beta
0,267632

Aanvangsjaar		2012										
	eerder		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	**BRON**
Vennootschapsbelasting			25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	
Huurverhoging			3,3%	6,2%	5,4%	4,8%	2,8%	3,0%	2,8%	2,0%	1,8%	Meerjarenbegroting
Kostenontwikkeling			3,3%	13,0%	-1,6%	3,0%	2,4%	2,7%	3,9%	2,9%	3,0%	Meerjarenbegroting
Waardeontwikkeling bezit			-1,1%	0,0%	2,5%	1,2%	3,2%	2,2%	2,2%	2,2%	1,3%	Meerjarenbegroting
Verkoopresultaat (x1.000)		€	961	€ 1.011	€ 726	€ 1.027	€ 1.037	€ 904	€ 1.198	€ 1.335	€ 1.040	Meerjarenbegroting
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2%	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%	3,99%	forward curve
Risico premie EV			4,50%	4,75%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	Expert panel
Inflatie			2,50%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	CPB middellange term
Verwachte belastingbetaling		€	-1.062	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -518	€ -2.694	€ -3.246	€ -3.806	Meerjarenbegroting

ijn raming

2012

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	150	1,50%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	275	2,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	380	3,80%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2013

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2014

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2015

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2016

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2017

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2018

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2019

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2020

Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
D	10	4000	40,00%	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,60%	0	0,05	investment grade
AA	2	102	1,02%	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	1,14%	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	1,80%	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	3,75%	0,5	0,6	speculative
B	6	450	4,50%	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	12,18%	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	15,00%	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	20,00%	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	40,00%	0,9	1	speculative

2012	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	1,00%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	1,00%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	1,00%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	1,00%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2013	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,75%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,75%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,75%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,75%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2014	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2015	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2016	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2017	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2018	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2019	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2020	Banklening	Geborgde WSW lening	Hypothecaire financiering	Obligatie uitgifte	Onderlinge waarborgmaatschappij	Pensioenfonds en verzekeraar	Pfandbrief
AAA	1,00%	0,96%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,96%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,96%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,96%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2012	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ -	0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%			0%		
2013	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ -	0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%			0%		
2014	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 98.532	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	98.532
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2015	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 47.245	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	47.245
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2016	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 39.096	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	39.096
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2017	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 82.857	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	82.857
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2018	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 28.500	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	28.500
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2019	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 48.151	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	48.151
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		
2020	Totaal bedrag	percentage	financieringswijze				
	€ 34.703	100%	Geborgde WSW lening	VV		€	34.703
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		0%	n.v.t.			€	-
		100%			100%		

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2012 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.893
Overige vaste activa	€	74.138
Som der vlottende activa	€	23.907
Totaal Activa	**€**	**1.813.938**
Passiva		
Groepsvermogen	€	911.511
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	708.384
Totaal kortlopende schulden	€	184.872
Totaal passiva	**€**	**1.813.938**

Geconsolideerde balans per 31-12-2011 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.890
Overige vaste activa	€	51.746
Som der vlottende activa	€	23.096
Totaal Activa	**€**	**1.790.732**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.911
Totaal voorzieningen	€	19.418
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	646.819
Totaal kortlopende schulden	€	125.584
Totaal passiva	**€**	**1.790.732**

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2012		2011
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	102.159	€	98.859
Opbrengsten service contracten	€	10.364	€	10.767
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	961	€	861
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.622	€	2.506
Overige bedrijfsopbrengsten	€	11.890	€	5.828
Som opbrengsten	**€**	**126.996**	**€**	**118.821**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	790	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen & overige personeelskosten	€	14.193	€	13.792
Sociale lasten	€	930	€	979
Pensioenlasten	€	2.041	€	2.044
Onderhoudslasten	€	24.249	€	20.818
Leefbaarheid	€	631	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.816	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.028	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.678**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**57.318**	**€**	**51.385**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	-18.850	€	-73.456
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-677	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	1.870	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-39.879	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-38.686**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**-218**	**€**	**-52.389**
Belastingen	€	1.062	€	4.782
Resultaat na belastingen	**€**	**844**	**€**	**-47.607**

Herfinancieringsopgave 2012

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze		
€	-	0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%			

	2012																					
Nominaal bestaande schuld (x1.000)		Schuld herfinanciering 2012 (x1.000)	Rating	Rating	Nummering		Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2012	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWS/EV)	REV	WACC	
€	0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,30%	€ 0	€ 0	€ 1.813.938	€ 1.813.938	1,10395E-08	1,10257E-08	0,267632225	3,20%	3,20%	
€	37.219	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 37.259	€ 37.219	€ 1.776.679	€ 1.813.938	0,020540668	0,020518343	0,271755231	3,22%	3,19%	
€	74.438	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 74.519	€ 74.438	€ 1.739.419	€ 1.813.938	0,041081331	0,04103668	0,275878238	3,24%	3,19%	
€	111.657	€ 0	AA	AA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 111.778	€ 111.657	€ 1.702.160	€ 1.813.938	0,061621993	0,061555017	0,280001246	3,26%	3,18%	
€	148.876	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 149.015	€ 148.876	€ 1.664.923	€ 1.813.938	0,082150225	0,082073355	0,284121758	3,28%	3,19%	
€	186.095	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 186.269	€ 186.095	€ 1.627.669	€ 1.813.938	0,10268778	0,102591692	0,288244142	3,30%	3,19%	
€	223.314	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 223.523	€ 223.314	€ 1.590.415	€ 1.813.938	0,123225334	0,123110029	0,292366525	3,31%	3,18%	
€	260.533	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 260.777	€ 260.533	€ 1.553.161	€ 1.813.938	0,143762889	0,143628367	0,296488909	3,33%	3,18%	
€	297.752	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 298.031	€ 297.752	€ 1.515.907	€ 1.813.938	0,164300444	0,164146704	0,300611292	3,35%	3,17%	
€	334.971	€ 0	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 335.285	€ 334.971	€ 1.478.653	€ 1.813.938	0,184837999	0,184665041	0,304733676	3,37%	3,17%	
€	372.190	€ 0	A	A	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 372.539	€ 372.190	€ 1.441.399	€ 1.813.938	0,205375554	0,205183379	0,30885606	3,39%	3,16%	
€	409.409	€ 0	A	A	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 409.792	€ 409.409	€ 1.404.146	€ 1.813.938	0,225913109	0,225701716	0,312978443	3,41%	3,15%	
€	446.628	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 447.030	€ 446.628	€ 1.366.908	€ 1.813.938	0,246441842	0,246220053	0,317099056	3,43%	3,16%	
€	483.847	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 484.283	€ 483.847	€ 1.329.655	€ 1.813.938	0,266978662	0,26673839	0,321221292	3,44%	3,15%	
€	521.066	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 521.535	€ 521.066	€ 1.292.403	€ 1.813.938	0,287515482	0,287256728	0,325343528	3,46%	3,14%	
€	558.285	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 558.788	€ 558.285	€ 1.255.150	€ 1.813.938	0,308052302	0,307775065	0,329465764	3,48%	3,13%	
€	595.504	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 596.040	€ 595.504	€ 1.217.898	€ 1.813.938	0,328589121	0,328293402	0,333588	3,50%	3,12%	
€	632.723	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 633.293	€ 632.723	€ 1.180.645	€ 1.813.938	0,349125941	0,34881174	0,337710236	3,52%	3,11%	
€	669.942	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 670.545	€ 669.942	€ 1.143.393	€ 1.813.938	0,369662761	0,369330077	0,341832472	3,54%	3,10%	
€	707.161	€ 0	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 707.798	€ 707.161	€ 1.106.140	€ 1.813.938	0,390199581	0,389848414	0,345954708	3,55%	3,09%	Ideaal
€	744.380	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 744.981	€ 744.380	€ 1.068.957	€ 1.813.938	0,410698349	0,410366752	0,350069306	3,57%	3,18%	
€	781.599	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 782.230	€ 781.599	€ 1.031.708	€ 1.813.938	0,431233266	0,430885089	0,354191161	3,59%	3,18%	
€	818.818	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 819.479	€ 818.818	€ 994.459	€ 1.813.938	0,451768183	0,451403426	0,358313015	3,61%	3,17%	
€	856.037	€ 0	BBB	BBB	4	4	BBB	1,50%	0,00%	3,50%	€ 856.729	€ 856.037	€ 957.209	€ 1.813.938	0,4723031	0,471921763	0,362434869	3,63%	3,16%	
€	**893.256**	€ 0	BBB	BBB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 893.788	€ 893.256	€ 920.150	€ 1.813.938	0,49273324	0,492440101	0,366535692	3,65%	3,61%	Huidig
€	930.475	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 931.029	€ 930.475	€ 882.909	€ 1.813.938	0,513263791	0,512958438	0,37065667	3,67%	3,61%	
€	967.694	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 968.270	€ 967.694	€ 845.668	€ 1.813.938	0,533794343	0,533476775	0,374777647	3,68%	3,62%	
€	1.004.913	€ 0	BB	BB	5	5	BB	2,75%	0,00%	4,75%	€ 1.005.511	€ 1.004.913	€ 808.427	€ 1.813.938	0,554324894	0,553995113	0,378898625	3,70%	3,63%	
€	1.042.132	€ 0	BB	BB	6	6	B	3,80%	0,00%	5,80%	€ 1.042.640	€ 1.042.132	€ 771.298	€ 1.813.938	0,574793503	0,57451345	0,38300717	3,72%	4,08%	
€	1.079.351	€ 0	BB	BB	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.079.566	€ 1.079.351	€ 734.372	€ 1.813.938	0,595150393	0,595031787	0,387093289	3,74%	7,84%	
€	1.116.570	€ 0	B	B	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.116.755	€ 1.116.570	€ 697.183	€ 1.813.938	0,615652464	0,615550125	0,39120855	3,76%	9,29%	
€	1.153.789	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.153.937	€ 1.153.789	€ 660.001	€ 1.813.938	0,636150175	0,636068462	0,395322937	3,78%	11,87%	
€	1.191.008	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.191.161	€ 1.191.008	€ 622.777	€ 1.813.938	0,656671148	0,656586799	0,399441992	3,80%	12,14%	
€	1.228.227	€ 0	B	B	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.228.385	€ 1.228.227	€ 585.553	€ 1.813.938	0,677192122	0,677105136	0,403561047	3,81%	12,40%	
€	1.265.446	€ 0	B	B	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.265.531	€ 1.265.446	€ 548.407	€ 1.813.938	0,697670415	0,697623474	0,407671535	3,83%	23,14%	
€	1.302.665	€ 0	CCC	CCC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.302.752	€ 1.302.665	€ 511.186	€ 1.813.938	0,718190133	0,718141811	0,411790339	3,85%	23,71%	
€	1.339.884	€ 0	CCC	CCC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.339.974	€ 1.339.884	€ 473.964	€ 1.813.938	0,738709851	0,738660148	0,415909142	3,87%	24,28%	
€	1.377.103	€ 0	CC	CC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.377.195	€ 1.377.103	€ 436.743	€ 1.813.938	0,759229569	0,759178486	0,420027945	3,89%	24,85%	
€	1.414.322	€ 0	CC	CC	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.414.417	€ 1.414.322	€ 399.521	€ 1.813.938	0,779749287	0,779696823	0,424146749	3,91%	25,42%	
€	1.451.541	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.451.638	€ 1.451.541	€ 362.300	€ 1.813.938	0,800269005	0,80021516	0,428265552	3,93%	25,99%	
€	1.488.760	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.488.860	€ 1.488.760	€ 325.078	€ 1.813.938	0,820788723	0,820733498	0,432384355	3,94%	26,56%	
€	1.525.979	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.526.081	€ 1.525.979	€ 287.857	€ 1.813.938	0,841308441	0,841251835	0,436503158	3,96%	27,13%	
€	1.563.198	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.563.303	€ 1.563.198	€ 250.635	€ 1.813.938	0,861828159	0,861770172	0,440621962	3,98%	27,70%	
€	1.600.417	€ 0	C	C	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.600.524	€ 1.600.417	€ 213.414	€ 1.813.938	0,882347877	0,88228851	0,444740765	4,00%	28,26%	
€	1.637.636	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.637.746	€ 1.637.636	€ 176.192	€ 1.813.938	0,902867595	0,902806847	0,448859568	4,02%	28,83%	
€	1.674.855	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.674.967	€ 1.674.855	€ 138.971	€ 1.813.938	0,923387313	0,923325184	0,452978372	4,04%	29,40%	
€	1.712.074	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.712.189	€ 1.712.074	€ 101.749	€ 1.813.938	0,94390703	0,943843521	0,457097175	4,06%	29,96%	
€	1.749.293	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.749.410	€ 1.749.293	€ 64.528	€ 1.813.938	0,964426748	0,964361859	0,461215978	4,07%	30,52%	
€	1.786.512	€ 0	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.786.632	€ 1.786.512	€ 27.306	€ 1.813.938	0,984946466	0,984880196	0,465334781	4,09%	31,09%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2013 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.716.895
Overige vaste activa	€	-3.440
Som der vlottende activa	€	24.409
Totaal Activa	**€**	**1.737.864**
Passiva		
Groepsvermogen	€	835.437
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	625.527
Totaal kortlopende schulden	€	267.729
Totaal passiva	**€**	**1.737.864**

Geconsolideerde balans per 31-12-2012 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.715.893
Overige vaste activa	€	74.138
Som der vlottende activa	€	23.907
Totaal Activa	**€**	**1.813.938**
Passiva		
Groepsvermogen	€	911.511
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	708.384
Totaal kortlopende schulden	€	184.872
Totaal passiva	**€**	**1.813.938**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		6,24%
Kostenontwikkeling		12,98%
Waardeontwikkeling bezit		0,00%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.011
Ontwikkeling 10 jaars IRS		1,75%
Risico premie EV		4,75%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2013		2012
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	108.534	€	102.159
Opbrengsten service contracten	€	10.582	€	10.364
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.011	€	961
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.656	€	1.622
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.140	€	11.890
Som opbrengsten	**€**	**133.922**	**€**	**126.996**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	23.520	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.443	€	1.277
Lasten service contracten	€	11.932	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	17.855	€	15.804
Som lasten	**€**	**74.079**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**59.843**	**€**	**59.560**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	-9	€	-18.850
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-137	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.640	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-138.411	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-135.908**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**-76.074**	**€**	**10.392**
Belastingen	€	-	€	1.062
Resultaat na belastingen	**€**	**-76.074**	**€**	**11.454**

Herfinancieringsopgave 2013

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze		
€	-	0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%	n.v.t.	€	-
		0%			

2013

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Rating	Rating waarde	Nummering	Nummering waarde	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,17%	€ 0	€ 0	€ 1.737.864	€ 1.737.864	1,29E-08	1,151E-08	0,267632225	3,02%	3,02%	
€ 37.219	€ -	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 41.179	€ 37.219	€ 1.696.685	€ 1.737.864	2,37E-02	0,0214165	0,272388401	3,04%	3,02%	
€ 74.438	€ -	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	2,60%	€ 82.358	€ 74.438	€ 1.655.506	€ 1.737.864	4,74E-02	0,042833	0,27714458	3,07%	3,02%	
€ 111.657	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 121.735	€ 111.657	€ 1.616.128	€ 1.737.864	7,00E-02	0,0642496	0,281692714	3,09%	3,03%	
€ 148.876	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 162.314	€ 148.876	€ 1.575.550	€ 1.737.864	9,34E-02	0,0856661	0,286379544	3,11%	3,04%	
€ 186.095	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 202.892	€ 186.095	€ 1.534.972	€ 1.737.864	1,17E-01	0,1070826	0,291066374	3,13%	3,04%	
€ 223.314	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 243.471	€ 223.314	€ 1.494.393	€ 1.737.864	1,40E-01	0,1284991	0,295753205	3,15%	3,04%	
€ 260.533	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 284.049	€ 260.533	€ 1.453.815	€ 1.737.864	1,63E-01	0,1499156	0,300440035	3,18%	3,04%	
€ 297.752	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 324.627	€ 297.752	€ 1.413.236	€ 1.737.864	1,87E-01	0,1713322	0,305126865	3,20%	3,04%	
€ 334.971	€ -	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	3,02%	€ 365.206	€ 334.971	€ 1.372.658	€ 1.737.864	2,10E-01	0,1927487	0,309813696	3,22%	3,03%	
€ 372.190	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 404.389	€ 372.190	€ 1.333.474	€ 1.737.864	2,33E-01	0,2141652	0,314339411	3,24%	3,05%	
€ 409.409	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 444.828	€ 409.409	€ 1.293.035	€ 1.737.864	2,56E-01	0,2355817	0,319010129	3,27%	3,05%	
€ 446.628	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 485.267	€ 446.628	€ 1.252.596	€ 1.737.864	2,79E-01	0,2569982	0,323680848	3,29%	3,04%	
€ 483.847	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 525.706	€ 483.847	€ 1.212.157	€ 1.737.864	3,03E-01	0,2784148	0,328351567	3,31%	3,04%	
€ 521.066	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 566.145	€ 521.066	€ 1.171.719	€ 1.737.864	3,26E-01	0,2998313	0,333022286	3,33%	3,03%	
€ 558.285	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 606.584	€ 558.285	€ 1.131.280	€ 1.737.864	3,49E-01	0,3212478	0,337693004	3,35%	3,02%	
€ 595.504	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 647.023	€ 595.504	€ 1.090.841	€ 1.737.864	3,72E-01	0,3426643	0,342363723	3,38%	3,02%	
€ 632.723	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 687.462	€ 632.723	€ 1.050.402	€ 1.737.864	3,96E-01	0,3640808	0,347034442	3,40%	3,01%	
€ 669.942	€ -	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	3,14%	€ 727.901	€ 669.942	€ 1.009.963	€ 1.737.864	4,19E-01	0,3854974	0,351705161	3,42%	3,00%	Ideaal
€ 707.161	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 756.966	€ 707.161	€ 980.898	€ 1.737.864	4,36E-01	0,4069139	0,355062154	3,44%	3,19%	
€ 744.380	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 796.806	€ 744.380	€ 941.058	€ 1.737.864	4,58E-01	0,4283304	0,359663729	3,46%	3,19%	
€ 781.599	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 836.646	€ 781.599	€ 901.217	€ 1.737.864	4,81E-01	0,4497469	0,364265304	3,48%	3,19%	
€ 818.818	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 876.487	€ 818.818	€ 861.377	€ 1.737.864	5,04E-01	0,4711634	0,36886688	3,50%	3,18%	
€ 856.037	€ -	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	3,80%	€ 916.327	€ 856.037	€ 821.537	€ 1.737.864	5,27E-01	0,49258	0,373468455	3,52%	3,18%	
€ 893.256	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 933.862	€ 893.256	€ 804.002	€ 1.737.864	5,37E-01	0,5139965	0,375493788	3,53%	3,94%	Huidig
€ 930.475	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 972.773	€ 930.475	€ 765.091	€ 1.737.864	5,60E-01	0,535413	0,37998802	3,55%	3,97%	
€ 967.694	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.011.684	€ 967.694	€ 726.180	€ 1.737.864	5,82E-01	0,5568295	0,384482252	3,58%	4,00%	
€ 1.004.913	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.050.595	€ 1.004.913	€ 687.269	€ 1.737.864	6,05E-01	0,578246	0,388976484	3,60%	4,02%	
€ 1.042.132	€ -	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	5,75%	€ 1.089.506	€ 1.042.132	€ 648.358	€ 1.737.864	6,27E-01	0,5996626	0,393470716	3,62%	4,05%	
€ 1.079.351	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.122.529	€ 1.079.351	€ 615.335	€ 1.737.864	6,46E-01	0,6210791	0,397284888	3,64%	4,43%	
€ 1.116.570	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.161.237	€ 1.116.570	€ 576.627	€ 1.737.864	6,68E-01	0,6424956	0,40175567	3,66%	4,46%	
€ 1.153.789	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.199.945	€ 1.153.789	€ 537.919	€ 1.737.864	6,90E-01	0,6639121	0,406226451	3,68%	4,49%	
€ 1.191.008	€ -	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	6,50%	€ 1.238.652	€ 1.191.008	€ 499.211	€ 1.737.864	7,13E-01	0,6853286	0,410697233	3,70%	4,53%	
€ 1.228.227	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.250.272	€ 1.228.227	€ 487.592	€ 1.737.864	7,19E-01	0,7067452	0,412039244	3,71%	8,67%	
€ 1.265.446	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.288.159	€ 1.265.446	€ 449.705	€ 1.737.864	7,41E-01	0,7281617	0,416415215	3,73%	8,82%	
€ 1.302.665	€ -	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	14,18%	€ 1.326.046	€ 1.302.665	€ 411.818	€ 1.737.864	7,63E-01	0,7495782	0,420791185	3,75%	8,98%	
€ 1.339.884	€ -	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.359.884	€ 1.339.884	€ 377.980	€ 1.737.864	7,83E-01	0,7709947	0,424699513	3,77%	10,77%	
€ 1.377.103	€ -	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	17,00%	€ 1.397.658	€ 1.377.103	€ 340.205	€ 1.737.864	8,04E-01	0,7924112	0,429062493	3,79%	10,97%	
€ 1.414.322	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.430.580	€ 1.414.322	€ 307.284	€ 1.737.864	8,23E-01	0,8138277	0,432864932	3,81%	14,23%	
€ 1.451.541	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.468.227	€ 1.451.541	€ 269.637	€ 1.737.864	8,45E-01	0,8352443	0,437213161	3,83%	14,51%	
€ 1.488.760	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.505.873	€ 1.488.760	€ 231.990	€ 1.737.864	8,67E-01	0,8566608	0,44156139	3,85%	14,79%	
€ 1.525.979	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.543.520	€ 1.525.979	€ 194.343	€ 1.737.864	8,88E-01	0,8780773	0,445909619	3,87%	15,07%	
€ 1.563.198	€ -	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	22,00%	€ 1.581.167	€ 1.563.198	€ 156.697	€ 1.737.864	9,10E-01	0,8994938	0,450257848	3,89%	15,35%	
€ 1.600.417	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.610.001	€ 1.600.417	€ 127.863	€ 1.737.864	9,26E-01	0,9209103	0,453588164	3,90%	29,46%	
€ 1.637.636	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.647.443	€ 1.637.636	€ 90.421	€ 1.737.864	9,48E-01	0,9423269	0,457912721	3,93%	30,06%	
€ 1.674.855	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.684.885	€ 1.674.855	€ 52.979	€ 1.737.864	9,70E-01	0,9637434	0,462237278	3,95%	30,66%	
€ 1.712.074	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.722.326	€ 1.712.074	€ 15.537	€ 1.737.864	9,91E-01	0,9851599	0,466561835	3,97%	31,25%	
€ 1.749.293	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.759.768	€ 1.749.293	€ -21.905	€ 1.737.864	1,01E+00	1,0065764	0,470886391	3,99%	negatief EV	
€ 1.786.512	€ -	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	42,00%	€ 1.797.210	€ 1.786.512	€ -59.347	€ 1.737.864	1,03E+00	1,0279929	0,475210948	4,01%	negatief EV	

MODEL INPUT	
Vennootschapsbelasting	25,0%
Ontwikkeling 10 jaars IRS	1,75%
Risico premie EV	4,8%
historische IRS	2,00%

0	**Rating**	**nummeri**	**BPS opslag**	**% opslag**	**LTV min**	**LTV max**	**klasse**
2013	D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
	AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
	AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
	A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
	BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
	BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
	B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
	CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
	CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
	C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
	D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	**Banklening**	**Geborgde WSW**	**Hypotheca**	**0**	**Onderlinge waarbo**	**Pensioenfonds e**	**0**
AAA	1,00%	0,75%	0,60%	0,60%	0,60%	1,25%	0,60%
AA	1,25%	0,75%	0,60%	1,00%	0,80%	1,50%	1,07%
A	1,50%	0,75%	1,00%	1,25%	1,05%	2,50%	1,24%
BBB	2,25%	0,75%	2,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
BB	3,00%	40,00%	3,00%	2,75%	3,30%	3,50%	2,75%
B	5,00%	40,00%	40,00%	3,80%	3,80%	7,50%	40,00%
CCC	12,00%	40,00%	40,00%	12,00%	12,00%	40,00%	40,00%
CC	15,00%	40,00%	40,00%	15,00%	15,00%	40,00%	40,00%
C	20,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	40,00%	40,00%
D	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

2013	**Totaal bedrag**	**percentage \ financieringswijze**	
	€ -	0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -
		0% n.v.t.	€ -

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2014 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.761.217
Overige vaste activa	€	-12.059
Som der vlottende activa	€	24.922
Totaal Activa	**€**	**1.774.080**
Passiva		
Groepsvermogen	€	871.653
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	98.532
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	597.027
Totaal kortlopende schulden	€	197.697
Totaal passiva	**€**	**1.774.080**

Geconsolideerde balans per 31-12-2013 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.716.895
Overige vaste activa	€	-3.440
Som der vlottende activa	€	24.409
Totaal Activa	**€**	**1.737.864**
Passiva		
Groepsvermogen	€	835.437
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	-
Totaal langlopende schulden	€	625.527
Totaal kortlopende schulden	€	267.729
Totaal passiva	**€**	**1.737.864**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		5,42%
Kostenontwikkeling		-1,64%
Waardeontwikkeling bezit		2,54%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	726
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2,61%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2014		2013
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	114.415	€	108.534
Opbrengsten service contracten	€	10.804	€	10.582
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	726	€	1.011
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.691	€	1.656
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.395	€	12.140
Som opbrengsten	**€**	**140.030**	**€**	**133.922**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	20.477	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.256	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.388	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	15.545	€	15.804
Som lasten	**€**	**66.994**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**73.035**	**€**	**66.486**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	43.596	€	-9
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.663	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-82.940	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-80.416**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**36.216**	**€**	**36.159**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**36.216**	**€**	**36.159**

Herfinancieringsopgave 2014

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	98.532	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	98.532
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

	2014																						
Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	herfinancieringen 2014 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,64%	€ 0	€ 0	€ 1.774.080	€ 1.774.080	1,40E-08	1,69102E-08	0,267632225	3,65%	3,65%	
€ 33.113	€ -	€ 4.105	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,71%	€ 30.926	€ 37.219	€ 1.743.154	€ 1.774.080	1,74E-02	0,02097932	0,271131318	3,66%	3,63%	
€ 66.227	€ -	€ 8.211	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	2,71%	€ 61.853	€ 74.438	€ 1.712.227	€ 1.774.080	3,49E-02	0,04195864	0,274630413	3,68%	3,61%	
€ 99.340	€ -	€ 12.316	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 94.963	€ 111.657	€ 1.679.117	€ 1.774.080	5,35E-02	0,062937961	0,278376636	3,69%	3,61%	
€ 132.454	€ -	€ 16.422	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 126.618	€ 148.876	€ 1.647.462	€ 1.774.080	7,14E-02	0,083917281	0,281958107	3,71%	3,59%	
€ 165.567	€ -	€ 20.527	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 158.272	€ 186.095	€ 1.615.808	€ 1.774.080	8,92E-02	0,104896601	0,285539578	3,72%	3,58%	
€ 198.681	€ -	€ 24.633	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 189.927	€ 223.314	€ 1.584.153	€ 1.774.080	1,07E-01	0,125875921	0,289121049	3,73%	3,56%	
€ 231.794	€ -	€ 28.738	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 221.581	€ 260.533	€ 1.552.499	€ 1.774.080	1,25E-01	0,146855242	0,29270252	3,75%	3,54%	
€ 264.908	€ -	€ 32.844	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 253.236	€ 297.752	€ 1.520.844	€ 1.774.080	1,43E-01	0,167834562	0,296283991	3,76%	3,52%	
€ 298.021	€ -	€ 36.949	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	3,08%	€ 284.890	€ 334.971	€ 1.489.190	€ 1.774.080	1,61E-01	0,188813882	0,299865462	3,78%	3,51%	
€ 331.135	€ -	€ 41.055	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 318.325	€ 372.190	€ 1.455.755	€ 1.774.080	1,79E-01	0,209793202	0,303648401	3,79%	3,51%	
€ 364.248	€ -	€ 45.160	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 350.158	€ 409.409	€ 1.423.922	€ 1.774.080	1,97E-01	0,230772523	0,307250019	3,81%	3,49%	
€ 397.362	€ -	€ 49.266	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 381.990	€ 446.628	€ 1.392.090	€ 1.774.080	2,15E-01	0,251751843	0,310851636	3,82%	3,47%	
€ 430.475	€ -	€ 53.371	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 413.823	€ 483.847	€ 1.360.257	€ 1.774.080	2,33E-01	0,272731163	0,314453254	3,83%	3,45%	
€ 463.589	€ -	€ 57.477	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 445.655	€ 521.066	€ 1.328.425	€ 1.774.080	2,51E-01	0,293710483	0,318054872	3,85%	3,44%	
€ 496.702	€ -	€ 61.582	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 477.488	€ 558.285	€ 1.296.592	€ 1.774.080	2,69E-01	0,314689803	0,32165649	3,86%	3,42%	
€ 529.816	€ -	€ 65.688	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 509.320	€ 595.504	€ 1.264.759	€ 1.774.080	2,87E-01	0,335669124	0,325258108	3,88%	3,40%	
€ 562.929	€ -	€ 69.793	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 541.153	€ 632.723	€ 1.232.927	€ 1.774.080	3,05E-01	0,356648444	0,328859725	3,89%	3,38%	
€ 596.043	€ -	€ 73.899	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 572.986	€ 669.942	€ 1.201.094	€ 1.774.080	3,23E-01	0,377627764	0,332461343	3,90%	3,36%	
€ 629.156	€ -	€ 78.004	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	3,19%	€ 604.818	€ 707.161	€ 1.169.262	€ 1.774.080	3,41E-01	0,398607084	0,336062961	3,92%	3,34%	Ideaal
€ 662.270	€ -	€ 82.110	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,77%	€ 652.773	€ 744.380	€ 1.121.307	€ 1.774.080	3,68E-01	0,419586405	0,341488749	3,94%	3,50%	
€ 695.383	€ -	€ 86.215	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,77%	€ 685.412	€ 781.599	€ 1.088.668	€ 1.774.080	3,86E-01	0,440565725	0,345181576	3,95%	3,48%	
€ 728.497	€ -	€ 90.321	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,77%	€ 718.051	€ 818.818	€ 1.056.029	€ 1.774.080	4,05E-01	0,461545045	0,348874402	3,97%	3,47%	
€ 761.610	€ -	€ 94.426	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	3,77%	€ 750.689	€ 856.037	€ 1.023.391	€ 1.774.080	4,23E-01	0,482524365	0,352567228	3,98%	3,46%	
€ 794.724	€ -	€ 98.532	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	9,82%	€ 817.032	€ 893.256	€ 957.048	€ 1.774.080	4,61E-01	0,503503686	0,360073447	4,01%	5,63%	Huidig
€ 827.837	€ -	€ 102.637	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	9,82%	€ 851.075	€ 930.475	€ 923.005	€ 1.774.080	4,80E-01	0,524483006	0,363925165	4,03%	5,70%	
€ 860.951	€ -	€ 106.743	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	9,82%	€ 885.118	€ 967.694	€ 888.962	€ 1.774.080	4,99E-01	0,545462326	0,367776882	4,04%	5,77%	
€ 894.064	€ -	€ 110.848	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	9,82%	€ 919.161	€ 1.004.913	€ 854.919	€ 1.774.080	5,18E-01	0,566441646	0,3716286	4,06%	5,84%	
€ 927.178	€ -	€ 114.954	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	9,82%	€ 953.204	€ 1.042.132	€ 820.876	€ 1.774.080	5,37E-01	0,587420966	0,375480318	4,07%	5,91%	
€ 960.291	€ -	€ 119.059	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	10,48%	€ 996.963	€ 1.079.351	€ 777.117	€ 1.774.080	5,62E-01	0,608400287	0,380431279	4,09%	6,28%	
€ 993.405	€ -	€ 123.165	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	10,48%	€ 1.031.341	€ 1.116.570	€ 742.739	€ 1.774.080	5,81E-01	0,629379607	0,384320901	4,11%	6,36%	
€ 1.026.518	€ -	€ 127.270	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	10,48%	€ 1.065.719	€ 1.153.789	€ 708.361	€ 1.774.080	6,01E-01	0,650358927	0,388210524	4,12%	6,44%	
€ 1.059.632	€ -	€ 131.376	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	10,48%	€ 1.100.097	€ 1.191.008	€ 673.983	€ 1.774.080	6,20E-01	0,671338247	0,392100147	4,14%	6,52%	
€ 1.092.745	€ -	€ 135.481	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	10,48%	€ 1.134.475	€ 1.228.227	€ 639.605	€ 1.774.080	6,39E-01	0,692317568	0,395989769	4,15%	6,59%	
€ 1.125.859	€ -	€ 139.587	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	17,32%	€ 1.219.011	€ 1.265.446	€ 555.069	€ 1.774.080	6,87E-01	0,713296888	0,405554364	4,19%	10,30%	
€ 1.158.972	€ -	€ 143.692	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	17,32%	€ 1.254.864	€ 1.302.665	€ 519.216	€ 1.774.080	7,07E-01	0,734276208	0,409610897	4,20%	10,48%	
€ 1.192.086	€ -	€ 147.798	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	19,82%	€ 1.298.591	€ 1.339.884	€ 475.489	€ 1.774.080	7,32E-01	0,755255528	0,414558242	4,22%	12,08%	
€ 1.225.199	€ -	€ 151.903	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	19,82%	€ 1.334.663	€ 1.377.103	€ 439.417	€ 1.774.080	7,52E-01	0,776234849	0,41863952	4,24%	12,30%	
€ 1.258.313	€ -	€ 156.009	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	19,82%	€ 1.370.734	€ 1.414.322	€ 403.345	€ 1.774.080	7,73E-01	0,797214169	0,422720798	4,25%	12,51%	
€ 1.291.426	€ -	€ 160.114	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	24,27%	€ 1.416.699	€ 1.451.541	€ 357.381	€ 1.774.080	7,99E-01	0,818193489	0,427921349	4,27%	15,45%	
€ 1.324.540	€ -	€ 164.220	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	24,27%	€ 1.453.025	€ 1.488.760	€ 321.055	€ 1.774.080	8,19E-01	0,839172809	0,432031327	4,29%	15,74%	
€ 1.357.653	€ -	€ 168.325	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	24,27%	€ 1.489.350	€ 1.525.979	€ 284.730	€ 1.774.080	8,40E-01	0,860152129	0,436141305	4,31%	16,02%	
€ 1.390.767	€ -	€ 172.431	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	24,27%	€ 1.525.676	€ 1.563.198	€ 248.404	€ 1.774.080	8,60E-01	0,88113145	0,440251282	4,32%	16,30%	
€ 1.423.880	€ -	€ 176.536	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.580.033	€ 1.600.417	€ 194.047	€ 1.774.080	8,91E-01	0,90211077	0,446401342	4,35%	28,61%	
€ 1.456.994	€ -	€ 180.642	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.616.777	€ 1.637.636	€ 157.302	€ 1.774.080	9,11E-01	0,92309009	0,450558764	4,36%	29,17%	
€ 1.490.107	€ -	€ 184.747	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.653.522	€ 1.674.855	€ 120.558	€ 1.774.080	9,32E-01	0,94406941	0,454716185	4,38%	29,73%	
€ 1.523.221	€ -	€ 188.853	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.690.267	€ 1.712.074	€ 83.813	€ 1.774.080	9,53E-01	0,965048731	0,458873606	4,40%	30,28%	
€ 1.556.334	€ -	€ 192.958	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.727.012	€ 1.749.293	€ 47.068	€ 1.774.080	9,73E-01	0,986028051	0,463031028	4,41%	30,84%	
€ 1.589.448	€ -	€ 197.064	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	42,07%	€ 1.763.757	€ 1.786.512	€ 10.323	€ 1.774.080	9,94E-01	1,007007371	0,467188449	4,43%	31,39%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2015 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.783.940
Overige vaste activa	€	-6.602
Som der vlottende activa	€	25.445
Totaal Activa	**€**	**1.802.783**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.888
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	47.245
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	548.875
Totaal kortlopende schulden	€	198.604
Totaal passiva	**€**	**1.802.783**

Geconsolideerde balans per 31-12-2014 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.761.217
Overige vaste activa	€	-12.059
Som der vlottende activa	€	24.922
Totaal Activa	**€**	**1.774.080**
Passiva		
Groepsvermogen	€	871.653
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	98.532
Totaal langlopende schulden	€	597.027
Totaal kortlopende schulden	€	197.697
Totaal passiva	**€**	**1.774.080**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		4,81%
Kostenontwikkeling		2,96%
Waardeontwikkeling bezit		1,23%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.027
Ontwikkeling 10 jaars IRS		2,86%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2015		2014
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	119.914	€	114.415
Opbrengsten service contracten	€	11.031	€	10.804
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.027	€	726
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.726	€	1.691
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.655	€	12.395
Som opbrengsten	**€**	**146.353**	**€**	**140.030**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.434	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.315	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.874	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.272	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.224**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**77.130**	**€**	**72.594**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	21.695	€	43.596
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.669	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-72.652	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-70.122**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**28.703**	**€**	**85.872**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**28.703**	**€**	**85.872**

Herfinancieringsopgave 2015

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	47.245	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	47.245
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2015

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	herfinancieringen 2014 (x1.000)	herfinancieringen 2015 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	2,93%	€ 0	€ 0	€ 1.802.783	€ 1.802.783	1,83E-08	2,21879E-08	0,267632226	3,90%	3,90%	
€ 30.962	€ -	€ 4.105	€ 1.969	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	2,77%	€ 29.072	€ 37.036	€ 1.773.712	€ 1.802.783	1,61E-02	0,020543778	0,270869085	3,91%	3,88%	
€ 61.924	€ -	€ 8.211	€ 3.937	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	2,77%	€ 58.143	€ 74.072	€ 1.744.640	€ 1.802.783	3,23E-02	0,041087557	0,274105948	3,93%	3,85%	
€ 92.886	€ -	€ 12.316	€ 5.906	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 89.714	€ 111.108	€ 1.713.069	€ 1.802.783	4,98E-02	0,061631335	0,277621068	3,94%	3,84%	
€ 123.848	€ -	€ 16.422	€ 7.874	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 119.618	€ 148.144	€ 1.683.165	€ 1.802.783	6,64E-02	0,082175113	0,280950683	3,95%	3,82%	
€ 154.810	€ -	€ 20.527	€ 9.843	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 149.523	€ 185.180	€ 1.653.260	€ 1.802.783	8,29E-02	0,102718892	0,284280298	3,97%	3,80%	
€ 185.772	€ -	€ 24.633	€ 11.811	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 179.428	€ 222.216	€ 1.623.356	€ 1.802.783	9,95E-02	0,12326267	0,287609913	3,98%	3,78%	
€ 216.734	€ -	€ 28.738	€ 13.780	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 209.332	€ 259.252	€ 1.593.451	€ 1.802.783	1,16E-01	0,143806448	0,290939528	3,99%	3,76%	
€ 247.696	€ -	€ 32.844	€ 15.748	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 239.237	€ 296.288	€ 1.563.546	€ 1.802.783	1,33E-01	0,164350227	0,294269144	4,00%	3,74%	
€ 278.658	€ -	€ 36.949	€ 17.717	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	3,12%	€ 269.141	€ 333.324	€ 1.533.642	€ 1.802.783	1,49E-01	0,184894005	0,297598759	4,02%	3,72%	
€ 309.620	€ -	€ 41.055	€ 19.685	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 301.105	€ 370.360	€ 1.501.678	€ 1.802.783	1,67E-01	0,205437784	0,301157604	4,03%	3,71%	
€ 340.582	€ -	€ 45.160	€ 21.654	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 331.215	€ 407.396	€ 1.471.568	€ 1.802.783	1,84E-01	0,225981562	0,304510143	4,04%	3,69%	
€ 371.544	€ -	€ 49.266	€ 23.622	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 361.326	€ 444.432	€ 1.441.457	€ 1.802.783	2,00E-01	0,24652534	0,307862681	4,06%	3,67%	
€ 402.505	€ -	€ 53.371	€ 25.591	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 391.436	€ 481.468	€ 1.411.347	€ 1.802.783	2,17E-01	0,267069119	0,311215219	4,07%	3,65%	
€ 433.467	€ -	€ 57.477	€ 27.559	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 421.547	€ 518.504	€ 1.381.236	€ 1.802.783	2,34E-01	0,287612897	0,314567757	4,08%	3,63%	
€ 464.429	€ -	€ 61.582	€ 29.528	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 451.657	€ 555.540	€ 1.351.126	€ 1.802.783	2,51E-01	0,308156675	0,317920295	4,10%	3,61%	
€ 495.391	€ -	€ 65.688	€ 31.496	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 481.768	€ 592.576	€ 1.321.016	€ 1.802.783	2,67E-01	0,328700454	0,321272833	4,11%	3,59%	
€ 526.353	€ -	€ 69.793	€ 33.465	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 511.878	€ 629.612	€ 1.290.905	€ 1.802.783	2,84E-01	0,349244232	0,324625372	4,12%	3,56%	
€ 557.315	€ -	€ 73.899	€ 35.433	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 541.988	€ 666.648	€ 1.260.795	€ 1.802.783	3,01E-01	0,36978801	0,32797791	4,14%	3,54%	
€ 588.277	€ -	€ 78.004	€ 37.402	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	3,22%	€ 572.099	€ 703.684	€ 1.230.684	€ 1.802.783	3,17E-01	0,390331789	0,331330448	4,15%	3,52%	Ideaal
€ 619.239	€ -	€ 82.110	€ 39.370	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 621.066	€ 740.720	€ 1.181.717	€ 1.802.783	3,45E-01	0,410875567	0,336782463	4,17%	3,65%	
€ 650.201	€ -	€ 86.215	€ 41.339	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 652.119	€ 777.755	€ 1.150.664	€ 1.802.783	3,62E-01	0,431419345	0,340239975	4,18%	3,64%	
€ 681.163	€ -	€ 90.321	€ 43.307	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 683.172	€ 814.791	€ 1.119.611	€ 1.802.783	3,79E-01	0,451963124	0,343697487	4,20%	3,62%	
€ 712.125	€ -	€ 94.426	€ 45.276	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 714.225	€ 851.827	€ 1.088.558	€ 1.802.783	3,96E-01	0,472506902	0,347154999	4,21%	3,61%	
€ 743.087	€ -	€ 98.532	€ 47.245	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 745.279	€ 888.863	€ 1.057.504	€ 1.802.783	4,13E-01	0,493050681	0,350612511	4,22%	3,59%	Huidig
€ 774.049	€ -	€ 102.637	€ 49.213	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	11,81%	€ 824.592	€ 925.899	€ 978.191	€ 1.802.783	4,57E-01	0,513594459	0,35944339	4,26%	6,49%	
€ 805.011	€ -	€ 106.743	€ 51.182	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	11,81%	€ 857.576	€ 962.935	€ 945.207	€ 1.802.783	4,76E-01	0,534138237	0,363115837	4,27%	6,59%	
€ 835.973	€ -	€ 110.848	€ 53.150	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	11,81%	€ 890.560	€ 999.971	€ 912.223	€ 1.802.783	4,94E-01	0,554682016	0,366788283	4,29%	6,68%	
€ 866.935	€ -	€ 114.954	€ 55.119	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	11,81%	€ 923.543	€ 1.037.007	€ 879.240	€ 1.802.783	5,12E-01	0,575225794	0,37046073	4,30%	6,77%	
€ 897.897	€ -	€ 119.059	€ 57.087	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	11,81%	€ 956.527	€ 1.074.043	€ 846.256	€ 1.802.783	5,31E-01	0,595769572	0,374133177	4,32%	6,86%	
€ 928.859	€ -	€ 123.165	€ 59.056	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	12,44%	€ 1.001.826	€ 1.111.079	€ 800.957	€ 1.802.783	5,56E-01	0,616313351	0,379176778	4,33%	7,24%	
€ 959.821	€ -	€ 127.270	€ 61.024	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	12,44%	€ 1.035.220	€ 1.148.115	€ 767.563	€ 1.802.783	5,74E-01	0,636857129	0,38289493	4,35%	7,33%	
€ 990.783	€ -	€ 131.376	€ 62.993	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	12,44%	€ 1.068.614	€ 1.185.151	€ 734.169	€ 1.802.783	5,93E-01	0,657400907	0,386613081	4,36%	7,43%	
€ 1.021.745	€ -	€ 135.481	€ 64.961	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	12,44%	€ 1.102.008	€ 1.222.187	€ 700.775	€ 1.802.783	6,11E-01	0,677944686	0,390331233	4,38%	7,52%	
€ 1.052.707	€ -	€ 139.587	€ 66.930	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	12,44%	€ 1.135.403	€ 1.259.223	€ 667.381	€ 1.802.783	6,30E-01	0,698488464	0,394049385	4,39%	7,62%	
€ 1.083.669	€ -	€ 143.692	€ 68.898	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	18,86%	€ 1.233.456	€ 1.296.259	€ 569.327	€ 1.802.783	6,84E-01	0,719032242	0,404966778	4,44%	11,18%	
€ 1.114.631	€ -	€ 147.798	€ 70.867	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	18,86%	€ 1.268.698	€ 1.333.295	€ 534.086	€ 1.802.783	7,04E-01	0,739576021	0,408890622	4,45%	11,37%	
€ 1.145.592	€ -	€ 151.903	€ 72.835	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	21,21%	€ 1.314.282	€ 1.370.331	€ 488.501	€ 1.802.783	7,29E-01	0,760119799	0,413966074	4,47%	12,90%	
€ 1.176.554	€ -	€ 156.009	€ 74.804	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	21,21%	€ 1.349.803	€ 1.407.367	€ 452.980	€ 1.802.783	7,49E-01	0,780663577	0,417921043	4,49%	13,13%	
€ 1.207.516	€ -	€ 160.114	€ 76.772	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	25,39%	€ 1.398.042	€ 1.444.403	€ 404.741	€ 1.802.783	7,75E-01	0,801207356	0,423292002	4,51%	15,86%	
€ 1.238.478	€ -	€ 164.220	€ 78.741	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	25,39%	€ 1.433.889	€ 1.481.439	€ 368.894	€ 1.802.783	7,95E-01	0,821751134	0,427283278	4,52%	16,15%	
€ 1.269.440	€ -	€ 168.325	€ 80.709	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	25,39%	€ 1.469.736	€ 1.518.475	€ 333.047	€ 1.802.783	8,15E-01	0,842294913	0,431274554	4,54%	16,44%	
€ 1.300.402	€ -	€ 172.431	€ 82.678	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	25,39%	€ 1.505.584	€ 1.555.511	€ 297.199	€ 1.802.783	8,35E-01	0,862838691	0,435265831	4,55%	16,72%	
€ 1.331.364	€ -	€ 176.536	€ 84.646	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	25,39%	€ 1.541.431	€ 1.592.547	€ 261.352	€ 1.802.783	8,55E-01	0,883382469	0,439257107	4,57%	17,00%	
€ 1.362.326	€ -	€ 180.642	€ 86.615	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,11%	€ 1.601.194	€ 1.629.583	€ 201.589	€ 1.802.783	8,88E-01	0,903926248	0,445911176	4,59%	28,61%	
€ 1.393.288	€ -	€ 184.747	€ 88.583	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,11%	€ 1.637.585	€ 1.666.619	€ 165.199	€ 1.802.783	9,08E-01	0,924470026	0,449962971	4,61%	29,15%	
€ 1.424.250	€ -	€ 188.853	€ 90.552	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,11%	€ 1.673.975	€ 1.703.655	€ 128.808	€ 1.802.783	9,29E-01	0,945013804	0,454014765	4,63%	29,69%	
€ 1.455.212	€ -	€ 192.958	€ 92.520	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,11%	€ 1.710.366	€ 1.740.691	€ 92.417	€ 1.802.783	9,49E-01	0,965557583	0,458066559	4,64%	30,23%	
€ 1.486.174	€ -	€ 197.064	€ 94.489	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	42,11%	€ 1.746.757	€ 1.777.727	€ 56.026	€ 1.802.783	9,69E-01	0,986101361	0,462118354	4,66%	30,76%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2016 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.842.447
Overige vaste activa	€	-38.852
Som der vlottende activa	€	25.979
Totaal Activa	**€**	**1.829.575**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.072.924
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	39.096
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	514.172
Totaal kortlopende schulden	€	194.212
Totaal passiva	**€**	**1.829.575**

Geconsolideerde balans per 31-12-2015 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.783.940
Overige vaste activa	€	-6.602
Som der vlottende activa	€	25.445
Totaal Activa	**€**	**1.802.783**
Passiva		
Groepsvermogen	€	998.888
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	47.245
Totaal langlopende schulden	€	548.875
Totaal kortlopende schulden	€	198.604
Totaal passiva	**€**	**1.802.783**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		2,79%
Kostenontwikkeling		2,41%
Waardeontwikkeling bezit		3,22%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.037
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,04%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING		2016		2015
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	123.254	€	119.914
Opbrengsten service contracten	€	11.262	€	11.031
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.037	€	1.027
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.763	€	1.726
Overige bedrijfsopbrengsten	€	12.921	€	12.655
Som opbrengsten	**€**	**150.237**	**€**	**146.353**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.320	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.308	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.816	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.185	€	15.804
Som lasten	**€**	**68.957**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**81.280**	**€**	**78.917**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	57.470	€	21.695
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.674	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-114.493	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-111.958**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**26.792**	**€**	**70.294**
Belastingen	€	-	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**26.792**	**€**	**70.294**

Herfinancieringsopgave 2016

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	39.096	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	39.096
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2016

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2014 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2015 (x1.000)	Schuld herfinancieringen 2016 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinanciering 2016	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,15%	€ 0	€ 0	€ 1.829.575	€ 1.829.575	2,26142E-08	2,73E-08	0,267632227	4,08%	4,08%	
€ 29.516	€ -	€ 4.105	€ 1.969	€ 1.629	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	2,83%	€ 28.256	€ 37.219	€ 1.801.319	€ 1.829.575	0,015443987	0,020343	0,270732204	4,09%	4,05%	
€ 59.032	€ -	€ 8.211	€ 3.937	€ 3.258	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	2,83%	€ 56.512	€ 74.438	€ 1.773.063	€ 1.829.575	0,030887975	0,040686	0,273832186	4,11%	4,03%	
€ 88.548	€ -	€ 12.316	€ 5.906	€ 4.887	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 87.385	€ 111.657	€ 1.742.190	€ 1.829.575	0,047762448	0,061029	0,2772193	4,12%	4,01%	
€ 118.064	€ -	€ 16.422	€ 7.874	€ 6.516	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 116.513	€ 148.876	€ 1.713.061	€ 1.829.575	0,063683265	0,081372	0,280414993	4,13%	3,99%	
€ 147.580	€ -	€ 20.527	€ 9.843	€ 8.145	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 145.642	€ 186.095	€ 1.683.933	€ 1.829.575	0,079604081	0,101715	0,283610685	4,14%	3,97%	
€ 177.096	€ -	€ 24.633	€ 11.811	€ 9.774	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 174.770	€ 223.314	€ 1.654.805	€ 1.829.575	0,095524897	0,122058	0,286806378	4,16%	3,94%	
€ 206.612	€ -	€ 28.738	€ 13.780	€ 11.403	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 203.898	€ 260.533	€ 1.625.676	€ 1.829.575	0,111445713	0,142401	0,29000207	4,17%	3,92%	
€ 236.128	€ -	€ 32.844	€ 15.748	€ 13.032	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 233.027	€ 297.752	€ 1.596.548	€ 1.829.575	0,127366529	0,162744	0,293197763	4,18%	3,90%	
€ 265.644	€ -	€ 36.949	€ 17.717	€ 14.661	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,17%	€ 262.155	€ 334.971	€ 1.567.420	€ 1.829.575	0,143287345	0,183087	0,296393456	4,19%	3,87%	
€ 295.160	€ -	€ 41.055	€ 19.685	€ 16.290	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 293.454	€ 372.190	€ 1.536.121	€ 1.829.575	0,160394529	0,20343	0,299827281	4,21%	3,86%	
€ 324.676	€ -	€ 45.160	€ 21.654	€ 17.919	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 322.799	€ 409.409	€ 1.506.776	€ 1.829.575	0,176433982	0,223773	0,303046787	4,22%	3,84%	
€ 354.192	€ -	€ 49.266	€ 23.622	€ 19.548	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 352.145	€ 446.628	€ 1.477.430	€ 1.829.575	0,192473435	0,244116	0,306266293	4,23%	3,82%	
€ 383.708	€ -	€ 53.371	€ 25.591	€ 21.177	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 381.490	€ 483.847	€ 1.448.085	€ 1.829.575	0,208512888	0,264459	0,309485798	4,24%	3,79%	
€ 413.224	€ -	€ 57.477	€ 27.559	€ 22.806	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 410.835	€ 521.066	€ 1.418.739	€ 1.829.575	0,224552341	0,284802	0,312705304	4,26%	3,77%	
€ 442.740	€ -	€ 61.582	€ 29.528	€ 24.435	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 440.181	€ 558.285	€ 1.389.394	€ 1.829.575	0,240591794	0,305145	0,31592481	4,27%	3,75%	
€ 472.256	€ -	€ 65.688	€ 31.496	€ 26.064	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 469.526	€ 595.504	€ 1.360.049	€ 1.829.575	0,256631247	0,325488	0,319144316	4,28%	3,72%	
€ 501.772	€ -	€ 69.793	€ 33.465	€ 27.693	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 498.871	€ 632.723	€ 1.330.703	€ 1.829.575	0,2726707	0,345831	0,322363822	4,29%	3,70%	
€ 531.288	€ -	€ 73.899	€ 35.433	€ 29.322	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 528.217	€ 669.942	€ 1.301.358	€ 1.829.575	0,288710153	0,366174	0,325583328	4,31%	3,67%	
€ 560.804	€ -	€ 78.004	€ 37.402	€ 30.951	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,26%	€ 557.562	€ 707.161	€ 1.272.013	€ 1.829.575	0,304749606	0,386517	0,328802833	4,32%	3,65%	Ideaal
€ 590.320	€ -	€ 82.110	€ 39.370	€ 32.580	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 606.936	€ 744.380	€ 1.222.639	€ 1.829.575	0,331736	0,406859	0,334219655	4,34%	3,77%	
€ 619.836	€ -	€ 86.215	€ 41.339	€ 34.209	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 637.283	€ 781.599	€ 1.192.292	€ 1.829.575	0,3483228	0,427202	0,337549026	4,35%	3,75%	
€ 649.352	€ -	€ 90.321	€ 43.307	€ 35.838	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 667.629	€ 818.818	€ 1.161.945	€ 1.829.575	0,3649096	0,447545	0,340878398	4,37%	3,73%	
€ 678.868	€ -	€ 94.426	€ 45.276	€ 37.467	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 697.976	€ 856.037	€ 1.131.599	€ 1.829.575	0,3814964	0,467888	0,34420777	4,38%	3,72%	
€ 708.384	€ -	€ 98.532	€ 47.245	€ 39.096	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	3,78%	€ 728.323	€ 893.256	€ 1.101.252	€ 1.829.575	0,3980832	0,488231	0,347537141	4,39%	3,70%	Huidig
€ 737.900	€ -	€ 102.637	€ 49.213	€ 40.725	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	13,41%	€ 816.222	€ 930.475	€ 1.013.353	€ 1.829.575	0,446126694	0,508574	0,357180632	4,43%	7,12%	
€ 767.416	€ -	€ 106.743	€ 51.182	€ 42.354	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	13,41%	€ 848.871	€ 967.694	€ 980.704	€ 1.829.575	0,463971761	0,528917	0,360762568	4,44%	7,23%	
€ 796.932	€ -	€ 110.848	€ 53.120	€ 43.983	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	13,41%	€ 881.169	€ 1.004.913	€ 948.055	€ 1.829.575	0,481816829	0,54926	0,364344504	4,46%	7,34%	
€ 826.448	€ -	€ 114.954	€ 55.119	€ 45.612	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	13,41%	€ 914.169	€ 1.042.132	€ 915.406	€ 1.829.575	0,499661897	0,569603	0,367926441	4,47%	7,45%	
€ 855.964	€ -	€ 119.059	€ 57.087	€ 47.241	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	13,41%	€ 946.818	€ 1.079.351	€ 882.757	€ 1.829.575	0,517506965	0,589946	0,371508377	4,49%	7,55%	
€ 885.480	€ -	€ 123.165	€ 59.056	€ 48.870	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	14,01%	€ 992.957	€ 1.116.570	€ 836.618	€ 1.829.575	0,542725672	0,610289	0,376570381	4,50%	7,93%	
€ 914.996	€ -	€ 127.270	€ 61.024	€ 50.499	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	14,01%	€ 1.026.056	€ 1.153.789	€ 803.519	€ 1.829.575	0,560816528	0,630632	0,380201653	4,52%	8,05%	
€ 944.512	€ -	€ 131.376	€ 62.993	€ 52.128	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	14,01%	€ 1.059.154	€ 1.191.008	€ 770.420	€ 1.829.575	0,578907383	0,650975	0,383832925	4,53%	8,16%	
€ 974.028	€ -	€ 135.481	€ 64.961	€ 53.757	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	14,01%	€ 1.092.253	€ 1.228.227	€ 737.322	€ 1.829.575	0,596998239	0,671318	0,387464197	4,55%	8,27%	
€ 1.003.544	€ -	€ 139.587	€ 66.930	€ 55.386	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	14,01%	€ 1.125.351	€ 1.265.446	€ 704.223	€ 1.829.575	0,615089095	0,691661	0,391095469	4,56%	8,38%	
€ 1.033.060	€ -	€ 143.692	€ 68.898	€ 57.015	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,10%	€ 1.230.351	€ 1.302.665	€ 599.224	€ 1.829.575	0,672479155	0,712004	0,402615041	4,61%	11,77%	
€ 1.062.575	€ -	€ 147.798	€ 70.867	€ 58.644	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,10%	€ 1.265.504	€ 1.339.884	€ 564.071	€ 1.829.575	0,691692845	0,732347	0,406471693	4,62%	11,98%	
€ 1.092.091	€ -	€ 151.903	€ 72.835	€ 60.273	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,33%	€ 1.312.322	€ 1.377.103	€ 517.253	€ 1.829.575	0,717282415	0,75269	0,411608138	4,64%	13,44%	
€ 1.121.607	€ -	€ 156.009	€ 74.804	€ 61.902	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,33%	€ 1.347.790	€ 1.414.322	€ 481.785	€ 1.829.575	0,736668426	0,773033	0,415499379	4,66%	13,68%	
€ 1.151.123	€ -	€ 160.114	€ 76.772	€ 63.531	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,33%	€ 1.383.258	€ 1.451.541	€ 446.317	€ 1.829.575	0,756054438	0,793376	0,41939062	4,67%	13,91%	
€ 1.180.639	€ -	€ 164.220	€ 78.741	€ 65.160	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,30%	€ 1.433.497	€ 1.488.760	€ 396.078	€ 1.829.575	0,783513756	0,813719	0,424902369	4,69%	16,56%	
€ 1.210.155	€ -	€ 168.325	€ 80.709	€ 66.789	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,30%	€ 1.469.334	€ 1.525.979	€ 360.240	€ 1.829.575	0,8031016	0,834062	0,428834122	4,71%	16,86%	
€ 1.239.671	€ -	€ 172.431	€ 82.678	€ 68.418	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,30%	€ 1.505.172	€ 1.563.198	€ 324.403	€ 1.829.575	0,822689444	0,854405	0,432765876	4,72%	17,15%	
€ 1.269.187	€ -	€ 176.536	€ 84.646	€ 70.047	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,30%	€ 1.541.009	€ 1.600.417	€ 288.565	€ 1.829.575	0,842277288	0,874748	0,436697629	4,74%	17,43%	
€ 1.298.703	€ -	€ 180.642	€ 86.615	€ 71.676	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,30%	€ 1.576.847	€ 1.637.636	€ 252.728	€ 1.829.575	0,861865132	0,895091	0,440629383	4,75%	17,72%	
€ 1.328.219	€ -	€ 184.747	€ 88.583	€ 73.304	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,16%	€ 1.640.544	€ 1.674.855	€ 189.031	€ 1.829.575	0,896680464	0,915434	0,447617662	4,78%	28,90%	
€ 1.357.735	€ -	€ 188.853	€ 90.552	€ 74.933	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,16%	€ 1.677.000	€ 1.712.074	€ 152.574	€ 1.829.575	0,916606696	0,935777	0,451617338	4,80%	29,42%	
€ 1.387.251	€ -	€ 192.958	€ 92.520	€ 76.562	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,16%	€ 1.713.457	€ 1.749.293	€ 116.118	€ 1.829.575	0,936532929	0,95612	0,455617014	4,81%	29,95%	
€ 1.416.767	€ -	€ 197.064	€ 94.489	€ 78.191	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,16%	€ 1.749.913	€ 1.786.512	€ 79.661	€ 1.829.575	0,956459161	0,976463	0,459616691	4,83%	30,48%	

MODEL INPUT				
Vennootschapsbelasting	25,0%			
Ontwikkeling 10 jaars IRS	3,04%			
Risico premie EV	3,9%			
	bestaand	2013	2014	2015
historische IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%

0	Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
2016	D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
	AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
	AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
	A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
	BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
	BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
	B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
	CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
	CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
	C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
	D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	Banklening	Geborgde WS\	Hypothecaire l	0	Onderlinge waa	Pensioenfonds	0
	0,01	0,0075	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0075	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0075	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0075	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2014							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2015							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2016							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

2013	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ -	0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2014	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 98.532	100%	Geborgde WS\ VV	€ 98.532	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2015	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 47.245	100%	Geborgde WS\ VV	€ 47.245	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
2016	**Totaal bedrag**	**percentage VV**	**financieringswijze**		
	€ 39.096	100%	Geborgde WS\ VV	€ 39.096	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2017 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.883.667
Overige vaste activa	€	-9.032
Som der vlottende activa	€	26.525
Totaal Activa	**€**	**1.901.160**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.183.605
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	82.857
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	489.034
Totaal kortlopende schulden	€	136.493
Totaal passiva	**€**	**1.901.160**

Geconsolideerde balans per 31-12-2016 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.842.447
Overige vaste activa	€	-38.852
Som der vlottende activa	€	25.979
Totaal Activa	**€**	**1.829.575**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.072.924
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	39.096
Totaal langlopende schulden	€	514.172
Totaal kortlopende schulden	€	194.212
Totaal passiva	**€**	**1.829.575**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		3,03%
Kostenontwikkeling		2,68%
Waardeontwikkeling bezit		2,19%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	904
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,17%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,10%
Verwachte belastingbetaling	€	-518

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2017		2016
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	126.991	€	123.254
Opbrengsten service contracten	€	11.499	€	11.262
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	904	€	1.037
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.800	€	1.763
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.192	€	12.921
Som opbrengsten	**€**	**154.385**	**€**	**150.237**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.082	€	13.792
Sociale lasten	€	1.000	€	979
Pensioenlasten	€	2.087	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.376	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.311	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.844	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.228	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.088**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**85.297**	**€**	**82.801**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	40.316	€	57.470
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-139	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.677	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-57.084	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-54.546**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**71.067**	**€**	**109.953**
Belastingen	€	518	€	-
Resultaat na belastingen	**€**	**71.585**	**€**	**109.953**

Herfinancieringsopgave 2017

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	82.857	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	82.857
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2017

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2014 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2015 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2016 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2017 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinanciering 2016	Spread herfinanciering 2017	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 0	€ 0	€ 1.901.160	€ 1.901.160	2,62975E-08	3,16E-08	0,267632	4,21%	4,21%	
€ 26.064	€ -	€ 4.105	€ 1.969	€ 1.629	€ 3.452	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	2,97%	€ 28.375	€ 37.219	€ 1.872.785	€ 1.901.160	0,014924878	0,019577	0,270628	4,22%	4,18%	
€ 52.127	€ -	€ 8.211	€ 3.937	€ 3.258	€ 6.905	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	2,97%	€ 56.749	€ 74.438	€ 1.844.410	€ 1.901.160	0,029849757	0,039154	0,273624	4,23%	4,16%	
€ 78.191	€ -	€ 12.316	€ 5.906	€ 4.887	€ 10.357	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 87.556	€ 111.657	€ 1.813.603	€ 1.901.160	0,046054067	0,058731	0,276876	4,25%	4,14%	
€ 104.254	€ -	€ 16.422	€ 7.874	€ 6.516	€ 13.810	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 116.742	€ 148.876	€ 1.784.418	€ 1.901.160	0,061405422	0,078308	0,279958	4,26%	4,12%	
€ 130.318	€ -	€ 20.527	€ 9.843	€ 8.145	€ 17.262	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 145.927	€ 186.095	€ 1.755.233	€ 1.901.160	0,076756778	0,097885	0,283039	4,27%	4,10%	
€ 156.382	€ -	€ 24.633	€ 11.811	€ 9.774	€ 20.714	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 175.112	€ 223.314	€ 1.726.047	€ 1.901.160	0,092108133	0,117462	0,286121	4,28%	4,07%	
€ 182.445	€ -	€ 28.738	€ 13.780	€ 11.403	€ 24.167	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 204.298	€ 260.533	€ 1.696.862	€ 1.901.160	0,107459489	0,137039	0,289202	4,29%	4,05%	
€ 208.509	€ -	€ 32.844	€ 15.748	€ 13.032	€ 27.619	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 233.483	€ 297.752	€ 1.667.677	€ 1.901.160	0,122810845	0,156616	0,292283	4,31%	4,03%	
€ 234.572	€ -	€ 36.949	€ 17.717	€ 14.661	€ 31.071	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 262.668	€ 334.971	€ 1.638.491	€ 1.901.160	0,1381622	0,176193	0,295365	4,32%	4,00%	
€ 260.636	€ -	€ 41.055	€ 19.685	€ 16.290	€ 34.524	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,27%	€ 291.854	€ 372.190	€ 1.609.306	€ 1.901.160	0,153513556	0,19577	0,298446	4,33%	3,98%	
€ 286.700	€ -	€ 45.160	€ 21.654	€ 17.919	€ 37.976	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 323.268	€ 409.409	€ 1.577.891	€ 1.901.160	0,170037335	0,215347	0,301763	4,34%	3,97%	
€ 312.763	€ -	€ 49.266	€ 23.622	€ 19.548	€ 41.429	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 352.656	€ 446.628	€ 1.548.503	€ 1.901.160	0,185495274	0,234924	0,304866	4,36%	3,94%	
€ 338.827	€ -	€ 53.371	€ 25.591	€ 21.177	€ 44.881	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 382.044	€ 483.847	€ 1.519.115	€ 1.901.160	0,200953214	0,254501	0,307968	4,37%	3,92%	
€ 364.890	€ -	€ 57.477	€ 27.559	€ 22.806	€ 48.333	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 411.432	€ 521.066	€ 1.489.727	€ 1.901.160	0,216411153	0,274078	0,311071	4,38%	3,90%	
€ 390.954	€ -	€ 61.582	€ 29.528	€ 24.435	€ 51.786	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 440.820	€ 558.285	€ 1.460.339	€ 1.901.160	0,231869093	0,293655	0,314174	4,39%	3,87%	
€ 417.018	€ -	€ 65.688	€ 31.496	€ 26.064	€ 55.238	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 470.208	€ 595.504	€ 1.430.951	€ 1.901.160	0,247327032	0,313232	0,317277	4,40%	3,85%	
€ 443.081	€ -	€ 69.793	€ 33.465	€ 27.693	€ 58.690	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 499.596	€ 632.723	€ 1.401.563	€ 1.901.160	0,262784972	0,332809	0,32038	4,42%	3,82%	
€ 469.145	€ -	€ 73.899	€ 35.433	€ 29.322	€ 62.143	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 528.984	€ 669.942	€ 1.372.175	€ 1.901.160	0,278242911	0,352386	0,323482	4,43%	3,80%	
€ 495.209	€ -	€ 78.004	€ 37.402	€ 30.951	€ 65.595	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 558.372	€ 707.161	€ 1.342.787	€ 1.901.160	0,293700851	0,371963	0,326585	4,44%	3,78%	
€ 521.272	€ -	€ 82.110	€ 39.370	€ 32.580	€ 69.048	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,35%	€ 587.760	€ 744.380	€ 1.313.399	€ 1.901.160	0,30915879	0,39154	0,329688	4,45%	3,75%	Ideaal
€ 547.336	€ -	€ 86.215	€ 41.339	€ 34.209	€ 72.500	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,82%	€ 636.879	€ 781.599	€ 1.264.280	€ 1.901.160	0,334995152	0,411117	0,334874	4,47%	3,86%	
€ 573.399	€ -	€ 90.321	€ 43.307	€ 35.838	€ 75.952	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,82%	€ 667.207	€ 818.818	€ 1.233.953	€ 1.901.160	0,350947303	0,430694	0,338076	4,49%	3,84%	
€ 599.463	€ -	€ 94.426	€ 45.276	€ 37.467	€ 79.405	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,82%	€ 697.534	€ 856.037	€ 1.203.625	€ 1.901.160	0,366899453	0,450271	0,341278	4,50%	3,82%	
€ 625.527	€ -	€ 98.532	€ 47.245	€ 39.096	€ 82.857	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,82%	€ 727.862	€ 893.256	€ 1.173.298	€ 1.901.160	0,382851603	0,469848	0,34448	4,51%	3,80%	Huidig
€ 651.590	€ -	€ 102.637	€ 49.213	€ 40.725	€ 86.310	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,82%	€ 758.190	€ 930.475	€ 1.142.970	€ 1.901.160	0,398803753	0,489425	0,347682	4,52%	3,78%	
€ 677.654	€ -	€ 106.743	€ 51.182	€ 42.354	€ 89.762	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	16,88%	€ 851.240	€ 967.694	€ 1.049.920	€ 1.901.160	0,447747609	0,509002	0,357506	4,56%	8,45%	
€ 703.717	€ -	€ 110.848	€ 53.150	€ 43.983	€ 93.214	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	16,88%	€ 883.980	€ 1.004.913	€ 1.017.180	€ 1.901.160	0,464968671	0,528579	0,360963	4,57%	8,59%	
€ 729.781	€ -	€ 114.954	€ 55.119	€ 45.612	€ 96.667	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	16,88%	€ 916.720	€ 1.042.132	€ 984.440	€ 1.901.160	0,482189733	0,548156	0,364419	4,59%	8,74%	
€ 755.845	€ -	€ 119.059	€ 57.087	€ 47.241	€ 100.119	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	16,88%	€ 949.460	€ 1.079.351	€ 951.700	€ 1.901.160	0,499410795	0,567733	0,367876	4,60%	8,88%	
€ 781.908	€ -	€ 123.165	€ 59.056	€ 48.870	€ 103.571	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	16,88%	€ 982.200	€ 1.116.570	€ 918.960	€ 1.901.160	0,516631857	0,58731	0,371333	4,61%	9,03%	
€ 807.972	€ -	€ 127.270	€ 61.024	€ 50.499	€ 107.024	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	17,41%	€ 1.028.298	€ 1.153.789	€ 872.862	€ 1.901.160	0,540879163	0,606887	0,3762	4,63%	9,43%	
€ 834.035	€ -	€ 131.376	€ 62.993	€ 52.128	€ 110.476	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	17,41%	€ 1.061.468	€ 1.191.008	€ 839.691	€ 1.901.160	0,558326878	0,626464	0,379702	4,65%	9,58%	
€ 860.099	€ -	€ 135.481	€ 64.961	€ 53.757	€ 113.929	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	17,41%	€ 1.094.639	€ 1.228.227	€ 806.520	€ 1.901.160	0,575774593	0,646041	0,383204	4,66%	9,73%	
€ 886.163	€ -	€ 139.587	€ 66.930	€ 55.386	€ 117.381	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	17,41%	€ 1.127.810	€ 1.265.446	€ 773.349	€ 1.901.160	0,593222308	0,665618	0,386706	4,67%	9,88%	
€ 912.226	€ -	€ 143.692	€ 68.898	€ 57.015	€ 120.833	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	17,41%	€ 1.160.981	€ 1.302.665	€ 740.178	€ 1.901.160	0,610670023	0,685195	0,390208	4,69%	10,02%	
€ 938.290	€ -	€ 147.798	€ 70.867	€ 58.644	€ 124.286	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,79%	€ 1.265.763	€ 1.339.884	€ 635.396	€ 1.901.160	0,665784802	0,704772	0,401271	4,73%	13,11%	
€ 964.353	€ -	€ 151.903	€ 72.835	€ 60.273	€ 127.738	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,79%	€ 1.300.923	€ 1.377.103	€ 600.236	€ 1.901.160	0,684278824	0,724349	0,404984	4,75%	13,34%	
€ 990.417	€ -	€ 156.009	€ 74.804	€ 61.902	€ 131.190	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,79%	€ 1.336.083	€ 1.414.322	€ 565.076	€ 1.901.160	0,702772847	0,743926	0,408696	4,76%	13,57%	
€ 1.016.481	€ -	€ 160.114	€ 76.772	€ 63.531	€ 134.643	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	24,76%	€ 1.383.268	€ 1.451.541	€ 517.892	€ 1.901.160	0,727591748	0,763503	0,413677	4,78%	14,94%	
€ 1.042.544	€ -	€ 164.220	€ 78.741	€ 65.160	€ 138.095	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	24,76%	€ 1.418.736	€ 1.488.760	€ 482.423	€ 1.901.160	0,746247946	0,78308	0,417422	4,79%	15,20%	
€ 1.068.608	€ -	€ 168.325	€ 80.709	€ 66.789	€ 141.548	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,26%	€ 1.469.054	€ 1.525.979	€ 432.106	€ 1.901.160	0,77271457	0,802657	0,422735	4,81%	17,58%	
€ 1.094.671	€ -	€ 172.431	€ 82.678	€ 68.418	€ 145.000	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,26%	€ 1.504.884	€ 1.563.198	€ 396.275	€ 1.901.160	0,791561267	0,822234	0,426518	4,83%	17,89%	
€ 1.120.735	€ -	€ 176.536	€ 84.646	€ 70.047	€ 148.452	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,26%	€ 1.540.715	€ 1.600.417	€ 360.445	€ 1.901.160	0,810407964	0,841811	0,430301	4,84%	18,19%	
€ 1.146.799	€ -	€ 180.642	€ 86.615	€ 71.676	€ 151.905	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,26%	€ 1.576.545	€ 1.637.636	€ 324.614	€ 1.901.160	0,829254661	0,861388	0,434084	4,86%	18,49%	
€ 1.172.862	€ -	€ 184.747	€ 88.583	€ 73.304	€ 155.357	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,26%	€ 1.612.376	€ 1.674.855	€ 288.784	€ 1.901.160	0,848101358	0,880965	0,437867	4,87%	18,80%	
€ 1.198.926	€ -	€ 188.853	€ 90.552	€ 74.933	€ 158.810	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,27%	€ 1.676.254	€ 1.712.074	€ 224.905	€ 1.901.160	0,881701095	0,900542	0,444611	4,90%	28,59%	
€ 1.224.989	€ -	€ 192.958	€ 92.520	€ 76.562	€ 162.262	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,27%	€ 1.712.695	€ 1.749.293	€ 188.465	€ 1.901.160	0,90086851	0,920119	0,448458	4,91%	29,09%	
€ 1.251.053	€ -	€ 197.064	€ 94.489	€ 78.191	€ 165.714	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,27%	€ 1.749.135	€ 1.786.512	€ 152.024	€ 1.901.160	0,920035925	0,939696	0,452306	4,93%	29,60%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2018 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.925.905
Overige vaste activa	€	8.160
Som der vlottende activa	€	27.055
Totaal Activa	**€**	**1.961.121**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.326.423
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	28.500
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	476.101
Totaal kortlopende schulden	€	120.925
Totaal passiva	**€**	**1.961.121**

Geconsolideerde balans per 31-12-2017 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.883.667
Overige vaste activa	€	-9.032
Som der vlottende activa	€	26.525
Totaal Activa	**€**	**1.901.160**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.183.605
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	82.857
Totaal langlopende schulden	€	489.034
Totaal kortlopende schulden	€	136.493
Totaal passiva	**€**	**1.901.160**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		2,82%
Kostenontwikkeling		3,92%
Waardeontwikkeling bezit		2,18%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.198
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,45%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-2.694

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING		2018		2017
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	130.573	€	126.991
Opbrengsten service contracten	€	11.729	€	11.499
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.198	€	904
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.836	€	1.800
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.456	€	13.192
Som opbrengsten	**€**	**158.792**	**€**	**154.385**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.634	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.327	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.975	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.424	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.672**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**89.120**	**€**	**86.949**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	41.041	€	40.316
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.685	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-75.438	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-72.893**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**57.267**	**€**	**96.947**
Belastingen	€	2.694	€	518
Resultaat na belastingen	**€**	**59.961**	**€**	**97.465**

Herfinancieringsopgave 2018

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	28.500	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	28.500
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2018

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinanciering 2013 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2014 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2015 (x1.000)	Schuld herfinanciering 2016 (x1.000)	Schuld herfinancieringe 2017 (x1.000)	Schuld herfinancieringe 2018 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand	Spread herfinanciering 2013	Spread herfinanciering 2014	Spread herfinanciering 2015	Spread herfinanciering 2016	Spread herfinanciering 2017	Spread herfinanciering 2018	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MWLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 0	€ 0	€ 1.961.121	€ 1.961.121	2,89043E-08	3,57E-08	0,267632	4,49%	4,49%	
€ 24.876	€ -	€ 4.105	€ 1.969	€ 1.629	€ 3.452	€ 1.188	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,03%	€ 26.897	€ 37.219	€ 1.934.224	€ 1.961.121	0,013714974	0,018978	0,270385	4,50%	4,46%	
€ 49.752	€ -	€ 8.211	€ 3.937	€ 3.258	€ 6.905	€ 2.375	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,03%	€ 53.793	€ 74.438	€ 1.907.328	€ 1.961.121	0,027429948	0,037957	0,273138	4,51%	4,43%	
€ 74.628	€ -	€ 12.316	€ 5.906	€ 4.887	€ 10.357	€ 3.563	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 83.201	€ 111.657	€ 1.877.920	€ 1.961.121	0,042425052	0,056935	0,276148	4,52%	4,41%	
€ 99.504	€ -	€ 16.422	€ 7.874	€ 6.516	€ 13.810	€ 4.750	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 110.934	€ 148.876	€ 1.850.187	€ 1.961.121	0,056556736	0,075914	0,278987	4,54%	4,38%	
€ 124.381	€ -	€ 20.527	€ 9.843	€ 8.145	€ 17.262	€ 5.938	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 138.668	€ 186.095	€ 1.822.453	€ 1.961.121	0,07070842	0,094892	0,281825	4,55%	4,36%	
€ 149.257	€ -	€ 24.633	€ 11.811	€ 9.774	€ 20.714	€ 7.125	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 166.401	€ 223.314	€ 1.794.720	€ 1.961.121	0,084850104	0,113871	0,284664	4,56%	4,33%	
€ 174.133	€ -	€ 28.738	€ 13.780	€ 11.403	€ 24.167	€ 8.313	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 194.135	€ 260.533	€ 1.766.986	€ 1.961.121	0,098991788	0,132849	0,287502	4,57%	4,30%	
€ 199.009	€ -	€ 32.844	€ 15.748	€ 13.032	€ 27.619	€ 9.500	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 221.868	€ 297.752	€ 1.739.253	€ 1.961.121	0,113133472	0,151827	0,290341	4,58%	4,27%	
€ 223.885	€ -	€ 36.949	€ 17.717	€ 14.661	€ 31.071	€ 10.688	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 249.602	€ 334.971	€ 1.711.519	€ 1.961.121	0,127275156	0,170806	0,293179	4,59%	4,25%	
€ 248.761	€ -	€ 41.055	€ 19.685	€ 16.290	€ 34.524	€ 11.875	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,31%	€ 277.336	€ 372.190	€ 1.683.785	€ 1.961.121	0,141416839	0,189784	0,296018	4,60%	4,22%	
€ 273.637	€ -	€ 45.160	€ 21.654	€ 17.919	€ 37.976	€ 13.063	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 307.390	€ 409.409	€ 1.653.731	€ 1.961.121	0,156741837	0,208763	0,299094	4,61%	4,20%	
€ 298.513	€ -	€ 49.266	€ 23.622	€ 19.548	€ 41.429	€ 14.250	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 335.334	€ 446.628	€ 1.625.787	€ 1.961.121	0,170991095	0,227741	0,301954	4,62%	4,18%	
€ 323.389	€ -	€ 53.371	€ 25.591	€ 21.177	€ 44.881	€ 15.438	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 363.279	€ 483.847	€ 1.597.842	€ 1.961.121	0,185240352	0,24672	0,304814	4,64%	4,15%	
€ 348.265	€ -	€ 57.477	€ 27.559	€ 22.806	€ 48.333	€ 16.625	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 391.223	€ 521.066	€ 1.569.898	€ 1.961.121	0,19948961	0,265698	0,307675	4,65%	4,12%	
€ 373.142	€ -	€ 61.582	€ 29.528	€ 24.435	€ 51.786	€ 17.813	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 419.168	€ 558.285	€ 1.541.953	€ 1.961.121	0,213738868	0,284676	0,310535	4,66%	4,10%	
€ 398.018	€ -	€ 65.688	€ 31.496	€ 26.064	€ 55.238	€ 19.000	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 447.112	€ 595.504	€ 1.514.009	€ 1.961.121	0,227988126	0,303655	0,313395	4,67%	4,07%	
€ 422.894	€ -	€ 69.793	€ 33.465	€ 27.693	€ 58.690	€ 20.188	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 475.057	€ 632.723	€ 1.486.064	€ 1.961.121	0,242237384	0,322633	0,316255	4,68%	4,04%	
€ 447.770	€ -	€ 73.899	€ 35.433	€ 29.322	€ 62.143	€ 21.375	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 503.001	€ 669.942	€ 1.458.120	€ 1.961.121	0,256486642	0,341612	0,319115	4,69%	4,02%	
€ 472.646	€ -	€ 78.004	€ 37.402	€ 30.951	€ 65.595	€ 22.563	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 530.946	€ 707.161	€ 1.430.175	€ 1.961.121	0,2707359	0,36059	0,321975	4,70%	3,99%	
€ 497.522	€ -	€ 82.110	€ 39.370	€ 32.580	€ 69.048	€ 23.750	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 558.890	€ 744.380	€ 1.402.231	€ 1.961.121	0,284985158	0,379569	0,324836	4,71%	3,96%	
€ 522.398	€ -	€ 86.215	€ 41.339	€ 34.209	€ 72.500	€ 24.938	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 586.835	€ 781.599	€ 1.374.286	€ 1.961.121	0,299234415	0,398547	0,327696	4,72%	3,93%	Ideaal
€ 547.274	€ -	€ 90.321	€ 43.307	€ 35.838	€ 75.952	€ 26.125	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,83%	€ 636.514	€ 818.818	€ 1.324.607	€ 1.961.121	0,324566247	0,417525	0,332781	4,74%	4,03%	
€ 572.150	€ -	€ 94.426	€ 45.276	€ 37.467	€ 79.405	€ 27.313	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,83%	€ 665.446	€ 856.037	€ 1.295.675	€ 1.961.121	0,339319258	0,436504	0,335742	4,76%	4,01%	
€ 597.027	€ -	€ 98.532	€ 47.245	€ 39.096	€ 82.857	€ 28.500	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,83%	€ 694.379	€ 893.256	€ 1.266.742	€ 1.961.121	0,35407227	0,455482	0,338703	4,77%	3,99%	Huidig
€ 621.903	€ -	€ 102.637	€ 49.213	€ 40.725	€ 86.310	€ 29.688	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,83%	€ 723.311	€ 930.475	€ 1.237.810	€ 1.961.121	0,368825281	0,474461	0,341654	4,78%	3,96%	
€ 646.779	€ -	€ 106.743	€ 51.182	€ 42.354	€ 89.762	€ 30.875	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,83%	€ 752.243	€ 967.694	€ 1.208.878	€ 1.961.121	0,383578292	0,493439	0,344626	4,79%	3,94%	
€ 671.655	€ -	€ 110.848	€ 53.150	€ 43.983	€ 93.214	€ 32.063	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,08%	€ 865.769	€ 1.004.913	€ 1.095.352	€ 1.961.121	0,441466149	0,512418	0,356245	4,84%	9,01%	
€ 696.531	€ -	€ 114.954	€ 55.119	€ 45.612	€ 96.667	€ 33.250	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,08%	€ 897.834	€ 1.042.132	€ 1.063.287	€ 1.961.121	0,457816747	0,531396	0,359527	4,85%	9,16%	
€ 721.407	€ -	€ 119.059	€ 57.087	€ 47.241	€ 100.119	€ 34.438	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,08%	€ 929.900	€ 1.079.351	€ 1.031.221	€ 1.961.121	0,474167345	0,550374	0,362809	4,86%	9,31%	
€ 746.283	€ -	€ 123.165	€ 59.056	€ 48.870	€ 103.571	€ 35.625	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,08%	€ 961.965	€ 1.116.570	€ 999.156	€ 1.961.121	0,490517944	0,569353	0,366091	4,87%	9,46%	
€ 771.159	€ -	€ 127.270	€ 61.024	€ 50.499	€ 107.024	€ 36.813	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,08%	€ 994.031	€ 1.153.789	€ 967.090	€ 1.961.121	0,506868542	0,588331	0,369373	4,89%	9,61%	
€ 796.035	€ -	€ 131.376	€ 62.993	€ 52.128	€ 110.476	€ 38.000	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,59%	€ 1.041.220	€ 1.191.008	€ 919.901	€ 1.961.121	0,530930973	0,60731	0,374203	4,91%	10,00%	
€ 820.911	€ -	€ 135.481	€ 64.961	€ 53.757	€ 113.929	€ 39.188	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,59%	€ 1.073.758	€ 1.228.227	€ 887.363	€ 1.961.121	0,547522566	0,626288	0,377533	4,92%	10,16%	
€ 845.788	€ -	€ 139.587	€ 66.930	€ 55.386	€ 117.381	€ 40.375	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,59%	€ 1.106.296	€ 1.265.446	€ 854.825	€ 1.961.121	0,564114159	0,645267	0,380864	4,93%	10,31%	
€ 870.664	€ -	€ 143.692	€ 68.898	€ 57.015	€ 120.833	€ 41.563	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,59%	€ 1.138.834	€ 1.302.665	€ 822.287	€ 1.961.121	0,580705752	0,664245	0,384194	4,94%	10,46%	
€ 895.540	€ -	€ 147.798	€ 70.867	€ 58.644	€ 124.286	€ 42.750	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	18,59%	€ 1.171.372	€ 1.339.884	€ 789.749	€ 1.961.121	0,597297345	0,683223	0,387524	4,96%	10,61%	
€ 920.416	€ -	€ 151.903	€ 72.835	€ 60.273	€ 127.738	€ 43.938	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	23,72%	€ 1.286.398	€ 1.377.103	€ 674.723	€ 1.961.121	0,655950252	0,702202	0,399297	5,00%	13,58%	
€ 945.292	€ -	€ 156.009	€ 74.804	€ 61.902	€ 131.190	€ 45.125	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	23,72%	€ 1.321.165	€ 1.414.322	€ 639.956	€ 1.961.121	0,673678637	0,72118	0,402856	5,02%	13,81%	
€ 970.168	€ -	€ 160.114	€ 76.772	€ 63.531	€ 134.643	€ 46.313	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	23,72%	€ 1.355.933	€ 1.451.541	€ 605.188	€ 1.961.121	0,691407022	0,740159	0,406414	5,03%	14,04%	
€ 995.044	€ -	€ 164.220	€ 78.741	€ 65.160	€ 138.095	€ 47.500	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,60%	€ 1.404.810	€ 1.488.760	€ 556.311	€ 1.961.121	0,716329893	0,759137	0,411417	5,05%	15,35%	
€ 1.019.920	€ -	€ 168.325	€ 80.709	€ 66.789	€ 141.548	€ 48.688	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,60%	€ 1.439.930	€ 1.525.979	€ 521.191	€ 1.961.121	0,734238141	0,778116	0,415012	5,06%	15,60%	
€ 1.044.796	€ -	€ 172.431	€ 82.678	€ 68.418	€ 145.000	€ 49.875	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,60%	€ 1.475.050	€ 1.563.198	€ 486.071	€ 1.961.121	0,752146388	0,797094	0,418606	5,08%	15,85%	
€ 1.069.673	€ -	€ 176.536	€ 84.646	€ 70.047	€ 148.452	€ 51.063	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,95%	€ 1.528.095	€ 1.600.417	€ 433.026	€ 1.961.121	0,779194615	0,816072	0,424035	5,10%	18,17%	
€ 1.094.549	€ -	€ 180.642	€ 86.615	€ 71.676	€ 151.905	€ 52.250	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,95%	€ 1.563.632	€ 1.637.636	€ 397.489	€ 1.961.121	0,79731542	0,835051	0,427673	5,11%	18,47%	
€ 1.119.425	€ -	€ 184.747	€ 88.583	€ 73.304	€ 155.357	€ 53.438	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,95%	€ 1.599.169	€ 1.674.855	€ 361.952	€ 1.961.121	0,815436225	0,854029	0,43131	5,13%	18,76%	
€ 1.144.301	€ -	€ 188.853	€ 90.552	€ 74.933	€ 158.810	€ 54.625	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,95%	€ 1.634.706	€ 1.712.074	€ 326.415	€ 1.961.121	0,83355703	0,873008	0,434947	5,14%	19,06%	
€ 1.169.177	€ -	€ 192.958	€ 92.520	€ 76.562	€ 162.262	€ 55.813	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,95%	€ 1.670.243	€ 1.749.293	€ 290.878	€ 1.961.121	0,851677835	0,891986	0,438585	5,16%	19,35%	
€ 1.194.053	€ -	€ 197.064	€ 94.489	€ 78.191	€ 165.714	€ 57.000	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,31%	€ 1.739.766	€ 1.786.512	€ 221.355	€ 1.961.121	0,887128083	0,910964	0,4457	5,18%	28,81%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2019 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.968.789
Overige vaste activa	€	45.269
Som der vlottende activa	€	27.597
Totaal Activa	**€**	**2.041.654**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.435.457
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	48.151
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	434.528
Totaal kortlopende schulden	€	114.347
Totaal passiva	**€**	**2.041.654**

Geconsolideerde balans per 31-12-2018 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.925.905
Overige vaste activa	€	8.160
Som der vlottende activa	€	27.055
Totaal Activa	**€**	**1.961.121**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.326.423
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	28.500
Totaal langlopende schulden	€	476.101
Totaal kortlopende schulden	€	120.925
Totaal passiva	**€**	**1.961.121**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		1,96%
Kostenontwikkeling		2,92%
Waardeontwikkeling bezit		2,16%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.335
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,67%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-3.246

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2019		2018
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	133.136	€	130.573
Opbrengsten service contracten	€	11.963	€	11.729
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.335	€	1.198
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.872	€	1.836
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.725	€	13.456
Som opbrengsten	**€**	**162.032**	**€**	**158.792**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.426	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.314	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.869	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.265	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.187**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**92.845**	**€**	**91.356**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	41.548	€	41.041
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.690	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-59.656	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-57.106**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**77.287**	**€**	**102.078**
Belastingen	€	3.246	€	2.694
Resultaat na belastingen	**€**	**80.533**	**€**	**104.772**

Herfinancieringsopgave 2019

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	48.151	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	48.151
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2019

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2013 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2014 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2015 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2016 (x1.000)	Schuld herfinancieringe 2017 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2018 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2019 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand 2013	Spread herfinancieringe 2014	Spread herfinancierin g 2015	Spread herfinancierin g 2016	Spread herfinancierin 2017	Spread herfinancierin g 2018	Spread herfinancierin g 2019	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (obv MNLTV)	REV	WACC	
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,39%	€ 0	€ 0	€ 2.041.654	€ 2.041.654	3,12995E-08	3,92E-08	0,267632	4,71%	4,71%	
€ 22.870	€ -	€ 4.105	€ 1.969	€ 1.629	€ 3.452	€ 1.188	€ 2.006	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,14%	€ 26.339	€ 37.219	€ 2.015.315	€ 2.041.654	0,012901	0,01823	0,270222	4,72%	4,68%	
€ 45.740	€ -	€ 8.211	€ 3.937	€ 3.258	€ 6.905	€ 2.375	€ 4.013	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,14%	€ 52.679	€ 74.438	€ 1.988.976	€ 2.041.654	0,025802	0,03646	0,272811	4,73%	4,65%	
€ 68.609	€ -	€ 12.316	€ 5.906	€ 4.887	€ 10.357	€ 3.563	€ 6.019	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 81.421	€ 111.657	€ 1.960.233	€ 2.041.654	0,039879973	0,054689	0,275637	4,74%	4,62%	
€ 91.479	€ -	€ 16.422	€ 7.874	€ 6.516	€ 13.810	€ 4.750	€ 8.025	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 108.561	€ 148.876	€ 1.933.093	€ 2.041.654	0,053173298	0,072919	0,278305	4,75%	4,60%	
€ 114.349	€ -	€ 20.527	€ 9.843	€ 8.145	€ 17.262	€ 5.938	€ 10.032	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 135.702	€ 186.095	€ 1.905.952	€ 2.041.654	0,066466622	0,091149	0,280974	4,76%	4,57%	
€ 137.219	€ -	€ 24.633	€ 11.811	€ 9.774	€ 20.714	€ 7.125	€ 12.038	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 162.842	€ 223.314	€ 1.878.812	€ 2.041.654	0,079759947	0,109379	0,283642	4,77%	4,54%	
€ 160.089	€ -	€ 28.738	€ 13.780	€ 11.403	€ 24.167	€ 8.313	€ 14.044	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 189.983	€ 260.533	€ 1.851.672	€ 2.041.654	0,093053271	0,127609	0,28631	4,78%	4,51%	
€ 182.958	€ -	€ 32.844	€ 15.748	€ 13.032	€ 27.619	€ 9.500	€ 16.050	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 217.123	€ 297.752	€ 1.824.531	€ 2.041.654	0,106346596	0,145839	0,288979	4,79%	4,48%	
€ 205.828	€ -	€ 36.949	€ 17.717	€ 14.661	€ 31.071	€ 10.688	€ 18.057	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 244.263	€ 334.971	€ 1.797.391	€ 2.041.654	0,11963992	0,164068	0,291647	4,80%	4,45%	
€ 228.698	€ -	€ 41.055	€ 19.685	€ 16.290	€ 34.524	€ 11.875	€ 20.063	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,40%	€ 271.404	€ 372.190	€ 1.770.251	€ 2.041.654	0,132933245	0,182298	0,294315	4,81%	4,42%	
€ 251.568	€ -	€ 45.160	€ 21.654	€ 17.919	€ 37.976	€ 13.063	€ 22.069	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 300.779	€ 409.409	€ 1.740.875	€ 2.041.654	0,147321162	0,200528	0,297203	4,83%	4,40%	
€ 274.438	€ -	€ 49.266	€ 23.622	€ 19.548	€ 41.429	€ 14.250	€ 24.076	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 328.122	€ 446.628	€ 1.713.532	€ 2.041.654	0,160713995	0,218758	0,299891	4,84%	4,38%	
€ 297.307	€ -	€ 53.371	€ 25.591	€ 21.177	€ 44.881	€ 15.438	€ 26.082	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 355.466	€ 483.847	€ 1.686.188	€ 2.041.654	0,174106828	0,236988	0,30258	4,85%	4,35%	
€ 320.177	€ -	€ 57.477	€ 27.559	€ 22.806	€ 48.333	€ 16.625	€ 28.088	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 382.809	€ 521.066	€ 1.658.845	€ 2.041.654	0,187499661	0,255217	0,305268	4,86%	4,32%	
€ 343.047	€ -	€ 61.582	€ 29.528	€ 24.435	€ 51.786	€ 17.813	€ 30.095	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 410.153	€ 558.285	€ 1.631.501	€ 2.041.654	0,200892494	0,273447	0,307956	4,87%	4,29%	
€ 365.917	€ -	€ 65.688	€ 31.496	€ 26.064	€ 55.238	€ 19.000	€ 32.101	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 437.497	€ 595.504	€ 1.604.158	€ 2.041.654	0,214285327	0,291677	0,310644	4,88%	4,26%	
€ 388.787	€ -	€ 69.793	€ 33.465	€ 27.693	€ 58.690	€ 20.188	€ 34.107	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 464.840	€ 632.723	€ 1.576.814	€ 2.041.654	0,22767816	0,309907	0,313333	4,89%	4,23%	
€ 411.656	€ -	€ 73.899	€ 35.433	€ 29.322	€ 62.143	€ 21.375	€ 36.113	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 492.184	€ 669.942	€ 1.549.471	€ 2.041.654	0,241070993	0,328137	0,316021	4,90%	4,21%	
€ 434.526	€ -	€ 78.004	€ 37.402	€ 30.951	€ 65.595	€ 22.563	€ 38.120	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 519.527	€ 707.161	€ 1.522.127	€ 2.041.654	0,254463826	0,346367	0,318709	4,91%	4,18%	
€ 457.396	€ -	€ 82.110	€ 39.370	€ 32.580	€ 69.048	€ 23.750	€ 40.126	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 546.871	€ 744.380	€ 1.494.784	€ 2.041.654	0,267856659	0,364596	0,321398	4,92%	4,15%	
€ 480.266	€ -	€ 86.215	€ 41.339	€ 34.209	€ 72.500	€ 24.938	€ 42.132	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 574.214	€ 781.599	€ 1.467.440	€ 2.041.654	0,281249492	0,382826	0,324086	4,93%	4,12%	
€ 503.136	€ -	€ 90.321	€ 43.307	€ 35.838	€ 75.952	€ 26.125	€ 44.139	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 622.635	€ 818.818	€ 1.419.019	€ 2.041.654	0,304965919	0,401056	0,328846	4,95%	4,20%	
€ 526.006	€ -	€ 94.426	€ 45.276	€ 37.467	€ 79.405	€ 27.313	€ 46.145	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 650.937	€ 856.037	€ 1.390.718	€ 2.041.654	0,318828006	0,419286	0,331629	4,96%	4,18%	
€ 548.875	€ -	€ 98.532	€ 47.245	€ 39.096	€ 82.857	€ 28.500	€ 48.151	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 679.238	€ 893.256	€ 1.362.416	€ 2.041.654	0,332690093	0,437516	0,334411	4,97%	4,15%	Huidig
€ 571.745	€ -	€ 102.637	€ 49.213	€ 40.725	€ 86.310	€ 31.952	€ 50.158	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 709.697	€ 932.740	€ 1.331.957	€ 2.041.654	0,347608805	0,456855	0,337406	4,98%	4,13%	
€ 594.615	€ -	€ 106.743	€ 51.182	€ 42.354	€ 89.762	€ 35.405	€ 52.164	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 740.156	€ 972.224	€ 1.301.498	€ 2.041.654	0,362527517	0,476194	0,3404	4,99%	4,10%	
€ 617.485	€ -	€ 110.848	€ 53.150	€ 43.983	€ 93.214	€ 38.857	€ 54.170	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,88%	€ 770.615	€ 1.011.707	€ 1.271.048	€ 2.041.654	0,377446229	0,495533	0,343395	5,01%	4,08%	Ideaal
€ 640.355	€ -	€ 114.954	€ 55.119	€ 45.612	€ 96.667	€ 42.310	€ 56.176	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,33%	€ 901.278	€ 1.051.191	€ 1.140.377	€ 2.041.654	0,441444851	0,514872	0,356241	5,06%	9,94%	
€ 663.224	€ -	€ 119.059	€ 57.087	€ 47.241	€ 100.119	€ 45.762	€ 58.183	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,37%	€ 935.398	€ 1.090.675	€ 1.106.257	€ 2.041.654	0,458156808	0,534211	0,359595	5,07%	10,14%	
€ 686.094	€ -	€ 123.165	€ 59.056	€ 48.870	€ 103.571	€ 49.214	€ 60.189	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,41%	€ 969.518	€ 1.130.159	€ 1.072.136	€ 2.041.654	0,474868765	0,553551	0,36295	5,08%	10,33%	
€ 708.964	€ -	€ 127.270	€ 61.024	€ 50.499	€ 107.024	€ 52.667	€ 62.195	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,44%	€ 1.003.638	€ 1.169.643	€ 1.038.018	€ 2.041.654	0,491580721	0,57289	0,366304	5,09%	10,52%	
€ 731.834	€ -	€ 131.376	€ 62.993	€ 52.128	€ 110.476	€ 56.119	€ 64.202	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,48%	€ 1.037.758	€ 1.209.127	€ 1.003.896	€ 2.041.654	0,508292678	0,592229	0,369659	5,11%	10,71%	
€ 754.704	€ -	€ 135.481	€ 64.961	€ 53.757	€ 113.929	€ 59.571	€ 66.208	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,96%	€ 1.087.471	€ 1.248.611	€ 954.183	€ 2.041.654	0,532642042	0,611568	0,374546	5,13%	11,13%	
€ 777.573	€ -	€ 139.587	€ 66.930	€ 55.386	€ 117.381	€ 63.024	€ 68.214	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	20,99%	€ 1.122.063	€ 1.288.095	€ 919.591	€ 2.041.654	0,549585435	0,630907	0,377947	5,14%	11,33%	
€ 800.443	€ -	€ 143.692	€ 68.898	€ 57.015	€ 120.833	€ 66.476	€ 70.221	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,02%	€ 1.156.656	€ 1.327.578	€ 884.998	€ 2.041.654	0,566528829	0,650246	0,381348	5,15%	11,52%	
€ 823.313	€ -	€ 147.798	€ 70.867	€ 58.644	€ 124.286	€ 69.929	€ 72.227	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,04%	€ 1.191.249	€ 1.367.062	€ 850.406	€ 2.041.654	0,583472222	0,669586	0,384749	5,17%	11,71%	
€ 846.183	€ -	€ 151.903	€ 72.835	€ 60.273	€ 127.738	€ 73.381	€ 74.233	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,07%	€ 1.225.841	€ 1.406.546	€ 815.813	€ 2.041.654	0,600415615	0,688925	0,38815	5,18%	11,90%	
€ 869.053	€ -	€ 156.009	€ 74.804	€ 61.902	€ 131.190	€ 76.833	€ 76.239	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,71%	€ 1.346.508	€ 1.446.030	€ 695.147	€ 2.041.654	0,659518	0,708264	0,400013	5,23%	14,72%	
€ 891.922	€ -	€ 160.114	€ 76.772	€ 63.531	€ 134.643	€ 80.286	€ 78.246	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,72%	€ 1.383.365	€ 1.485.514	€ 658.289	€ 2.041.654	0,67757084	0,727603	0,403637	5,24%	14,98%	
€ 914.792	€ -	€ 164.220	€ 78.741	€ 65.160	€ 138.095	€ 83.738	€ 80.252	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	25,74%	€ 1.420.223	€ 1.524.998	€ 621.431	€ 2.041.654	0,695623681	0,746942	0,407261	5,25%	15,24%	
€ 937.662	€ -	€ 168.325	€ 80.709	€ 66.789	€ 141.548	€ 87.190	€ 82.258	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	27,45%	€ 1.472.003	€ 1.564.482	€ 569.651	€ 2.041.654	0,72098549	0,766281	0,412351	5,27%	16,50%	
€ 960.532	€ -	€ 172.431	€ 82.678	€ 68.418	€ 145.000	€ 90.643	€ 84.265	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	27,46%	€ 1.509.225	€ 1.603.966	€ 532.430	€ 2.041.654	0,739216598	0,78562	0,416011	5,29%	16,78%	
€ 983.402	€ -	€ 176.536	€ 84.646	€ 70.047	€ 148.452	€ 94.095	€ 86.271	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,46%	€ 1.565.028	€ 1.643.449	€ 476.627	€ 2.041.654	0,766548779	0,80496	0,421497	5,31%	18,90%	
€ 1.006.271	€ -	€ 180.642	€ 86.615	€ 71.676	€ 151.905	€ 97.548	€ 88.277	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,47%	€ 1.602.681	€ 1.682.933	€ 438.973	€ 2.041.654	0,784991539	0,824299	0,425199	5,32%	19,23%	
€ 1.029.141	€ -	€ 184.747	€ 88.583	€ 73.304	€ 155.357	€ 101.000	€ 90.284	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,48%	€ 1.640.335	€ 1.722.417	€ 401.319	€ 2.041.654	0,8034343	0,843638	0,428901	5,34%	19,55%	
€ 1.052.011	€ -	€ 188.853	€ 90.552	€ 74.933	€ 158.810	€ 104.452	€ 92.290	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,49%	€ 1.677.989	€ 1.761.901	€ 363.665	€ 2.041.654	0,821877061	0,862977	0,432603	5,35%	19,87%	
€ 1.074.881	€ -	€ 192.958	€ 92.520	€ 76.562	€ 162.262	€ 107.905	€ 94.296	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	30,50%	€ 1.715.643	€ 1.801.385	€ 326.012	€ 2.041.654	0,840319822	0,882316	0,436305	5,37%	20,19%	
€ 1.097.751	€ -	€ 197.064	€ 94.489	€ 78.191	€ 165.714	€ 111.357	€ 96.302	D	D	10	10	D	40,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	42,43%	€ 1.788.767	€ 1.840.869	€ 252.887	€ 2.041.654	0,87613605	0,901655	0,443494	5,40%	28,63%	

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans per 31-12-2020 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.996.107
Overige vaste activa	€	97.034
Som der vlottende activa	€	28.148
Totaal Activa	**€**	**2.121.289**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.563.242
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	34.703
Totaal langlopende schulden (>3j)	€	419.528
Totaal kortlopende schulden	€	94.644
Totaal passiva	**€**	**2.121.289**

Geconsolideerde balans per 31-12-2019 (x1.000)		
Activa		
Com en Soc vastgoed in expl	€	1.968.789
Overige vaste activa	€	45.269
Som der vlottende activa	€	27.597
Totaal Activa	**€**	**2.041.654**
Passiva		
Groepsvermogen	€	1.435.457
Totaal voorzieningen	€	9.171
Herfinanciering EV	€	-
Herfinanciering VV	€	48.151
Totaal langlopende schulden	€	434.528
Totaal kortlopende schulden	€	114.347
Totaal passiva	**€**	**2.041.654**

MODEL INPUT		
Vennootschapsbelasting		25,00%
Huurverhoging		1,83%
Kostenontwikkeling		3,03%
Waardeontwikkeling bezit		1,33%
Verkoopresultaat (x1.000)	€	1.040
Ontwikkeling 10 jaars IRS		3,99%
Risico premie EV		3,89%
Inflatie		2,00%
Verwachte belastingbetaling	€	-3.806

GECONSOLIDEERDE W&V REKENING

		2020		2019
Bedrijfsopbrengsten (x1.000)				
Huuropbrengsten	€	135.573	€	133.136
Opbrengsten service contracten	€	12.203	€	11.963
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	€	1.040	€	1.335
Geactiveerde productie eigen bedrijf	€	1.910	€	1.872
Overige bedrijfsopbrengsten	€	13.999	€	13.725
Som opbrengsten	**€**	**164.725**	**€**	**162.032**
Bedrijfslasten (x1.000)				
Afschrijvingen op MVA	€	2.161	€	2.161
Erfpacht	€	-	€	-
Lonen en salarissen	€	14.068	€	13.792
Sociale lasten	€	999	€	979
Pensioenlasten	€	2.085	€	2.044
Onderhoudslasten	€	21.449	€	20.818
Leefbaarheid	€	1.316	€	1.277
Lasten service contracten	€	10.881	€	10.561
Overige bedrijfslasten	€	16.283	€	15.804
Som lasten	**€**	**69.241**	**€**	**67.436**
Bedrijfsresultaat	**€**	**95.484**	**€**	**94.596**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille	€	26.278	€	41.548
Financiële baten en lasten				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-140	€	-135
Opbrengsten van financiële vaste activa en effecten	€	-	€	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.699	€	2.595
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-48.492	€	-32.778
Saldo financiële baten en lasten	**€**	**-45.934**	**€**	**-30.318**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	**€**	**75.828**	**€**	**105.826**
Belastingen	€	3.806	€	3.246
Resultaat na belastingen	**€**	**79.634**	**€**	**109.072**

Herfinancieringsopgave 2020

Totaal bedrag		percentage	financieringswijze			
€	34.703	100%	Geborgde WSW lening	VV	€	34.703
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		0%	n.v.t.		€	-
		100%				

2020

Nominaal bestaande schuld (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2013 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2014 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2015 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2016 (x1.000)	Schuld herfinancierin 2017 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2018 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2019 (x1.000)	Schuld herfinancierin g 2020 (x1.000)	Rating	Rating Kopie	Nummering	Nummering kopie	Rating	Spread bestaand 2013	Spread herfinancieringe 2014	Spread herfinancierin g 2015	Spread herfinancierin 2016	Spread herfinancierin g 2017	Spread herfinancierin g 2018	Spread herfinancierin g 2019	Spread herfinancierin 2020	Rente totaal gewogen	Marktwaarde schuld (x1.000)	Nominale waarde schuld (x1.000)	EV (x1.000)	Balans waarde	Markt LTV	nominale LTV	beta (oby MM:TV)	REV	WACC
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,76%	€ 0	€ 0	€ 2.121.289	€ 2.121.289	3,284E-08	4,2427E-08	0,267632	5,03%	5,03%
€ 21.424	€ -	€ 4.105	€ 1.969	€ 1.629	€ 3.452	€ 1.188	€ 2.006	€ 1.446	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,23%	€ 25.193	€ 37.219	€ 2.096.096	€ 2.121.289	0,0118762	0,017545462	0,270016	5,04%	4,99%
€ 42.848	€ -	€ 8.211	€ 3.937	€ 3.258	€ 6.905	€ 2.375	€ 4.013	€ 2.892	AAA	AAA	1	1	AAA	0,60%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,23%	€ 50.386	€ 74.438	€ 2.070.903	€ 2.121.289	0,0237525	0,035090924	0,2724	5,05%	4,96%
€ 64.271	€ -	€ 12.316	€ 5.906	€ 4.887	€ 10.357	€ 3.563	€ 6.019	€ 4.338	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 77.915	€ 111.657	€ 2.043.374	€ 2.121.289	0,0367299	0,052636386	0,275005	5,06%	4,93%
€ 85.695	€ -	€ 16.422	€ 7.874	€ 6.516	€ 13.810	€ 4.750	€ 8.025	€ 5.784	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 103.886	€ 148.876	€ 2.017.402	€ 2.121.289	0,0489732	0,070181848	0,277462	5,07%	4,90%
€ 107.119	€ -	€ 20.527	€ 9.843	€ 8.145	€ 17.262	€ 5.938	€ 10.032	€ 7.230	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 129.858	€ 186.095	€ 1.991.431	€ 2.121.289	0,0612165	0,08772731	0,27992	5,08%	4,87%
€ 128.543	€ -	€ 24.633	€ 11.811	€ 9.774	€ 20.714	€ 7.125	€ 12.038	€ 8.676	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 155.830	€ 223.314	€ 1.965.459	€ 2.121.289	0,0734599	0,105272772	0,282377	5,09%	4,84%
€ 149.967	€ -	€ 28.738	€ 13.780	€ 11.403	€ 24.167	€ 8.313	€ 14.044	€ 10.122	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 181.801	€ 260.533	€ 1.939.488	€ 2.121.289	0,0857032	0,122818234	0,284835	5,10%	4,80%
€ 171.391	€ -	€ 32.844	€ 15.748	€ 13.032	€ 27.619	€ 9.500	€ 16.050	€ 11.568	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 207.773	€ 297.752	€ 1.913.516	€ 2.121.289	0,0979465	0,140363695	0,287292	5,11%	4,77%
€ 192.814	€ -	€ 36.949	€ 17.717	€ 14.661	€ 31.071	€ 10.688	€ 18.057	€ 13.014	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 233.744	€ 334.971	€ 1.887.544	€ 2.121.289	0,1101898	0,157909157	0,28975	5,12%	4,74%
€ 214.238	€ -	€ 41.055	€ 19.685	€ 16.290	€ 34.524	€ 11.875	€ 20.063	€ 14.460	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 259.716	€ 372.190	€ 1.861.573	€ 2.121.289	0,1224331	0,175454619	0,292208	5,13%	4,71%
€ 235.662	€ -	€ 45.160	€ 21.654	€ 17.919	€ 37.976	€ 13.063	€ 22.069	€ 15.906	AA	AA	2	2	AA	1,02%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,47%	€ 285.688	€ 409.409	€ 1.835.601	€ 2.121.289	0,1346764	0,193000081	0,294665	5,14%	4,67%
€ 257.086	€ -	€ 49.266	€ 23.622	€ 19.548	€ 41.429	€ 14.250	€ 24.076	€ 17.352	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 314.048	€ 446.628	€ 1.807.241	€ 2.121.289	0,1480458	0,210545543	0,297349	5,15%	4,65%
€ 278.510	€ -	€ 53.371	€ 25.591	€ 21.177	€ 44.881	€ 15.438	€ 26.082	€ 18.798	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 340.218	€ 483.847	€ 1.781.070	€ 2.121.289	0,1603829	0,228091005	0,299825	5,16%	4,62%
€ 299.934	€ -	€ 57.477	€ 27.559	€ 22.806	€ 48.333	€ 16.625	€ 28.088	€ 20.244	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 366.389	€ 521.066	€ 1.754.900	€ 2.121.289	0,1727201	0,245636467	0,302301	5,17%	4,59%
€ 321.357	€ -	€ 61.582	€ 29.528	€ 24.435	€ 51.786	€ 17.813	€ 30.095	€ 21.690	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 392.560	€ 558.285	€ 1.728.729	€ 2.121.289	0,1850572	0,263181929	0,304778	5,18%	4,56%
€ 342.781	€ -	€ 65.688	€ 31.496	€ 26.064	€ 55.238	€ 19.000	€ 32.101	€ 23.136	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 418.730	€ 595.504	€ 1.702.558	€ 2.121.289	0,1973943	0,280727391	0,307254	5,19%	4,53%
€ 364.205	€ -	€ 69.793	€ 33.465	€ 27.693	€ 58.690	€ 20.188	€ 34.107	€ 24.582	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 444.901	€ 632.723	€ 1.676.388	€ 2.121.289	0,2097315	0,298272853	0,30973	5,19%	4,50%
€ 385.629	€ -	€ 73.899	€ 35.433	€ 29.322	€ 62.143	€ 21.375	€ 36.113	€ 26.028	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 471.072	€ 669.942	€ 1.650.217	€ 2.121.289	0,2220686	0,315818315	0,312207	5,20%	4,47%
€ 407.053	€ -	€ 78.004	€ 37.402	€ 30.951	€ 65.595	€ 22.563	€ 38.120	€ 27.473	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 497.242	€ 707.161	€ 1.624.046	€ 2.121.289	0,2344058	0,333363777	0,314683	5,21%	4,44%
€ 428.477	€ -	€ 82.110	€ 39.370	€ 32.580	€ 69.048	€ 23.750	€ 40.126	€ 28.919	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 523.413	€ 744.380	€ 1.597.876	€ 2.121.289	0,2467429	0,350909239	0,317159	5,22%	4,41%
€ 449.900	€ -	€ 86.215	€ 41.339	€ 34.209	€ 72.500	€ 24.938	€ 42.132	€ 30.365	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 549.584	€ 781.599	€ 1.571.705	€ 2.121.289	0,2590801	0,368454701	0,319636	5,23%	4,38%
€ 471.324	€ -	€ 90.321	€ 43.307	€ 35.838	€ 75.952	€ 26.125	€ 44.139	€ 31.811	A	A	3	3	A	1,14%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,54%	€ 575.754	€ 818.818	€ 1.545.534	€ 2.121.289	0,2714172	0,386000163	0,322112	5,24%	4,35%
€ 492.748	€ -	€ 94.426	€ 45.276	€ 37.467	€ 79.405	€ 27.313	€ 46.145	€ 33.257	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,92%	€ 623.713	€ 856.037	€ 1.497.575	€ 2.121.289	0,2940257	0,421545625	0,32665	5,26%	4,42%
€ 514.172	€ -	€ 98.532	€ 47.245	€ 39.096	€ 82.857	€ 28.500	€ 48.151	€ 34.703	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,92%	€ 650.831	€ 893.256	€ 1.470.457	€ 2.121.289	0,3068094	0,421091086	0,329216	5,27%	4,39% Huidig
€ 535.596	€ -	€ 102.637	€ 49.213	€ 40.725	€ 86.310	€ 31.952	€ 50.158	€ 36.149	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,93%	€ 679.967	€ 932.740	€ 1.441.322	€ 2.121.289	0,3205444	0,439704239	0,331973	5,28%	4,36%
€ 557.020	€ -	€ 106.743	€ 51.182	€ 42.354	€ 89.762	€ 35.405	€ 52.164	€ 37.595	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,93%	€ 709.103	€ 972.224	€ 1.412.186	€ 2.121.289	0,3342793	0,458317392	0,33473	5,29%	4,33%
€ 578.443	€ -	€ 110.848	€ 53.150	€ 43.983	€ 93.214	€ 38.857	€ 54.170	€ 39.041	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,93%	€ 738.239	€ 1.011.707	€ 1.383.050	€ 2.121.289	0,3480142	0,476930545	0,337487	5,30%	4,31%
€ 599.867	€ -	€ 114.954	€ 55.119	€ 45.612	€ 96.667	€ 42.310	€ 56.176	€ 40.487	BBB	BBB	4	4	BBB	1,80%	0,00%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	0,96%	3,93%	€ 767.374	€ 1.051.191	€ 1.353.914	€ 2.121.289	0,3617492	0,495543697	0,340244	5,31%	4,28% Ideaal
€ 621.291	€ -	€ 119.059	€ 57.087	€ 47.241	€ 100.119	€ 45.762	€ 58.183	€ 41.933	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,84%	€ 921.865	€ 1.090.675	€ 1.199.424	€ 2.121.289	0,4345776	0,51415685	0,354862	5,37%	10,61%
€ 642.715	€ -	€ 123.165	€ 59.056	€ 48.870	€ 103.571	€ 49.214	€ 60.189	€ 43.379	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,88%	€ 955.504	€ 1.130.159	€ 1.165.784	€ 2.121.289	0,4504358	0,532770003	0,358046	5,38%	10,81%
€ 664.139	€ -	€ 127.270	€ 61.024	€ 50.499	€ 107.024	€ 52.667	€ 62.195	€ 44.825	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,91%	€ 989.144	€ 1.169.643	€ 1.132.145	€ 2.121.289	0,466294	0,551383156	0,361229	5,40%	11,00%
€ 685.563	€ -	€ 131.376	€ 62.993	€ 52.128	€ 110.476	€ 56.119	€ 64.202	€ 46.271	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,94%	€ 1.022.784	€ 1.209.127	€ 1.098.505	€ 2.121.289	0,4821522	0,569996308	0,364412	5,41%	11,20%
€ 706.986	€ -	€ 135.481	€ 64.961	€ 53.757	€ 113.929	€ 59.571	€ 66.208	€ 47.717	BB	BB	5	5	BB	3,75%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	21,97%	€ 1.056.424	€ 1.248.611	€ 1.064.865	€ 2.121.289	0,4980104	0,588609461	0,367595	5,42%	11,39%
€ 728.410	€ -	€ 139.587	€ 66.930	€ 55.386	€ 117.381	€ 63.024	€ 68.214	€ 49.163	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,42%	€ 1.106.608	€ 1.288.095	€ 1.014.681	€ 2.121.289	0,5216676	0,607222614	0,372344	5,44%	11,80%
€ 749.834	€ -	€ 143.692	€ 68.898	€ 57.015	€ 120.833	€ 66.476	€ 70.221	€ 50.609	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,45%	€ 1.140.734	€ 1.327.578	€ 980.555	€ 2.121.289	0,5377552	0,625835766	0,375573	5,45%	12,00%
€ 771.258	€ -	€ 147.798	€ 70.867	€ 58.644	€ 124.286	€ 69.929	€ 72.227	€ 52.055	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,47%	€ 1.174.861	€ 1.367.062	€ 946.428	€ 2.121.289	0,5538428	0,644448919	0,378802	5,46%	12,19%
€ 792.682	€ -	€ 151.903	€ 72.835	€ 60.273	€ 127.738	€ 73.381	€ 74.233	€ 53.501	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,49%	€ 1.208.987	€ 1.406.546	€ 912.302	€ 2.121.289	0,5699304	0,663062072	0,382031	5,48%	12,39%
€ 814.106	€ -	€ 156.009	€ 74.804	€ 61.902	€ 131.190	€ 76.833	€ 76.239	€ 54.947	B	B	6	6	B	4,50%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	22,52%	€ 1.243.113	€ 1.446.030	€ 878.175	€ 2.121.289	0,586018	0,681675225	0,38526	5,49%	12,58%
€ 835.529	€ -	€ 160.114	€ 76.772	€ 63.531	€ 134.643	€ 80.286	€ 78.246	€ 56.393	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,86%	€ 1.370.256	€ 1.485.514	€ 751.033	€ 2.121.289	0,6459544	0,700288377	0,397291	5,54%	15,24%
€ 856.953	€ -	€ 164.220	€ 78.741	€ 65.160	€ 138.095	€ 83.738	€ 80.252	€ 57.839	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,87%	€ 1.406.767	€ 1.524.998	€ 714.521	€ 2.121.289	0,6631663	0,71890153	0,400746	5,55%	15,49%
€ 878.377	€ -	€ 168.325	€ 80.709	€ 66.789	€ 141.548	€ 87.190	€ 82.258	€ 59.285	CCC	CCC	7	7	CCC	12,18%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	26,88%	€ 1.443.279	€ 1.564.482	€ 678.010	€ 2.121.289	0,6803782	0,737514683	0,404201	5,56%	15,75%
€ 899.801	€ -	€ 172.431	€ 82.678	€ 68.418	€ 145.000	€ 90.643	€ 84.265	€ 60.731	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,48%	€ 1.496.234	€ 1.603.966	€ 625.054	€ 2.121.289	0,7053421	0,756127835	0,409211	5,58%	16,94%
€ 921.225	€ -	€ 176.536	€ 84.646	€ 70.047	€ 148.452	€ 94.095	€ 86.271	€ 62.177	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,49%	€ 1.533.137	€ 1.643.449	€ 588.151	€ 2.121.289	0,7227386	0,774740988	0,412703	5,60%	17,21%
€ 942.649	€ -	€ 180.642	€ 86.615	€ 71.676	€ 151.905	€ 97.548	€ 88.277	€ 63.623	CC	CC	8	8	CC	15,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	28,50%	€ 1.570.040	€ 1.682.933	€ 551.248	€ 2.121.289	0,7401351	0,793354141	0,416195	5,61%	17,49%
€ 964.072	€ -	€ 184.747	€ 88.583	€ 73.304	€ 155.357	€ 101.000	€ 90.284	€ 65.069	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	31,31%	€ 1.627.999	€ 1.722.417	€ 493.289	€ 2.121.289	0,7674577	0,811967294	0,42168	5,63%	19,51%
€ 985.496	€ -	€ 188.853	€ 90.552	€ 74.933	€ 158.810	€ 104.452	€ 92.290	€ 66.515	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	31,32%	€ 1.665.370	€ 1.761.901	€ 455.919	€ 2.121.289	0,7850747	0,830580446	0,425216	5,64%	19,82%
€ 1.006.920	€ -	€ 192.958	€ 92.520	€ 76.562	€ 162.262	€ 107.905	€ 94.296	€ 67.961	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	31,33%	€ 1.702.741	€ 1.801.385	€ 418.548	€ 2.121.289	0,8026918	0,849193599	0,428752	5,66%	20,13%
€ 1.028.344	€ -	€ 197.064	€ 94.489	€ 78.191	€ 165.714	€ 111.357	€ 96.302	€ 69.407	C	C	9	9	C	20,00%	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	31,34%	€ 1.740.112	€ 1.840.869	€ 381.177	€ 2.121.289	0,8203088	0,867806752	0,432288	5,67%	20,44%

MODEL INPUT	
Vennootschapsbelasting	25,0%
Ontwikkeling 10 jaars IRS	3,99%
Risico premie EV	3,9%

	bestaand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
historische IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%

0 Rating	nummering	BPS opslag	% opslag	LTV min	LTV max	klasse
2020 D	10	4000	0,4	-50	0	speculative
AAA	1	60	0,006	0	0,05	investment grade
AA	2	102	0,0102	0,05	0,2	investment grade
A	3	114	0,0114	0,2	0,4	investment grade
BBB	4	180	0,018	0,4	0,5	investment grade
BB	5	375	0,0375	0,5	0,6	speculative
B	6	450	0,045	0,6	0,7	speculative
CCC	7	1218	0,1218	0,7	0,75	speculative
CC	8	1500	0,15	0,75	0,8	speculative
C	9	2000	0,2	0,8	0,9	speculative
D	10	4000	0,4	0,9	1	speculative

2013	Banklening	Geborgde WS	Hypothecaire	0	Onderlinge waa	Pensioenfond	0
	0,01	0,0075	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0075	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0075	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0075	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2014							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2015							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2016							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2017							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2018							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2019							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
2020							
	0,01	0,0096	0,006	0,006	0,006	0,0125	0,006
	0,0125	0,0096	0,006	0,01	0,008	0,015	0,0107
	0,015	0,0096	0,01	0,0125	0,0105	0,025	0,0124
	0,0225	0,0096	0,02	0,015	0,015	0,03	0,015
	0,03	0,4	0,03	0,0275	0,033	0,035	0,0275
	0,05	0,4	0,4	0,038	0,038	0,075	0,4
	0,12	0,4	0,4	0,12	0,12	0,4	0,4
	0,15	0,4	0,4	0,15	0,15	0,4	0,4
	0,2	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

2013	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ -	0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2014	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 98.532	100%	Geborgde WSW VV	€ 98.532	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2015	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 47.245	100%	Geborgde WSW VV	€ 47.245	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

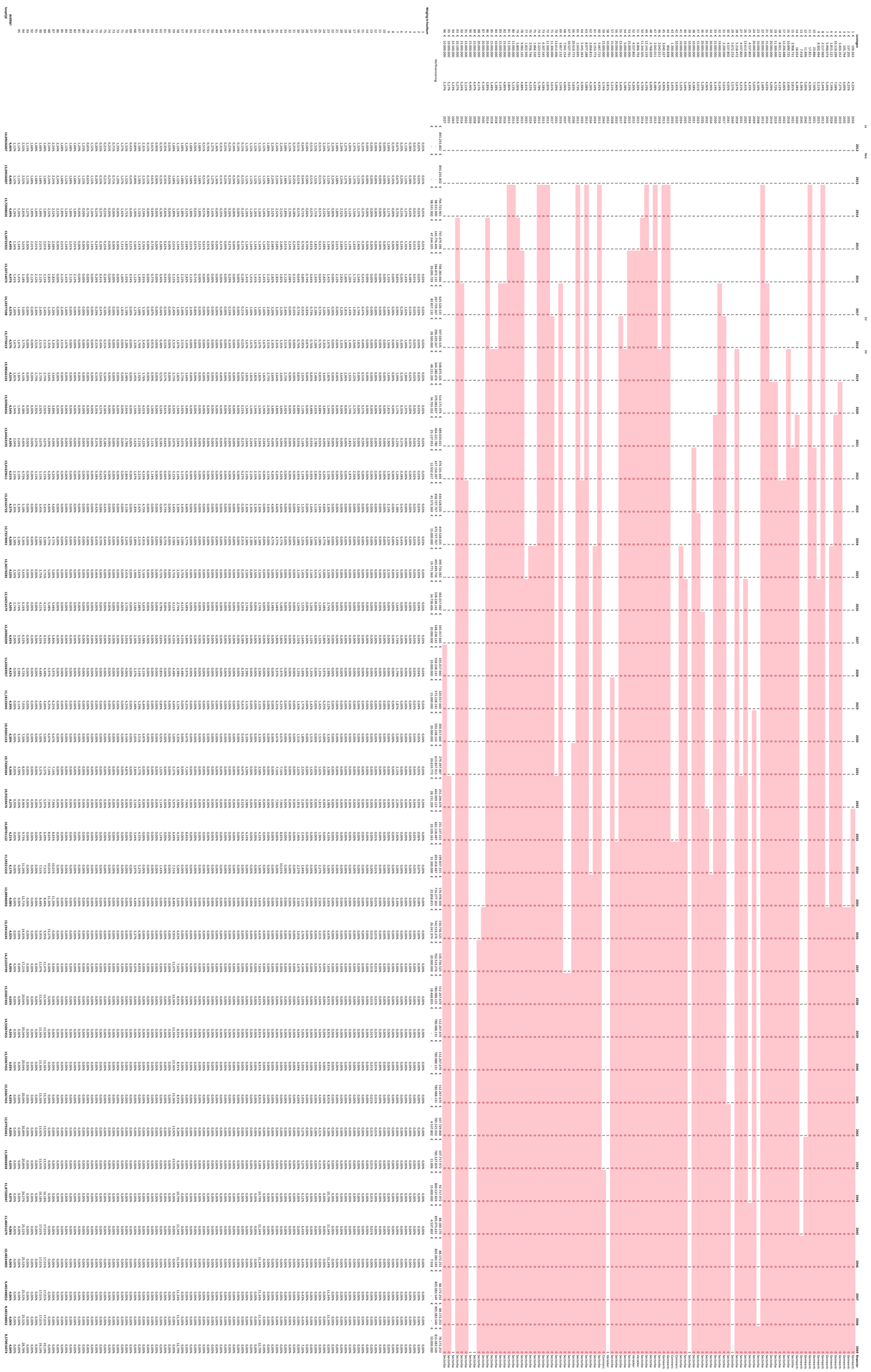
2016	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 39.096	100%	Geborgde WSW VV	€ 39.096	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2017	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 82.857	100%	Geborgde WSW VV	€ 82.857	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

2018	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 28.500	100%	Geborgde WSW VV	€ 28.500	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

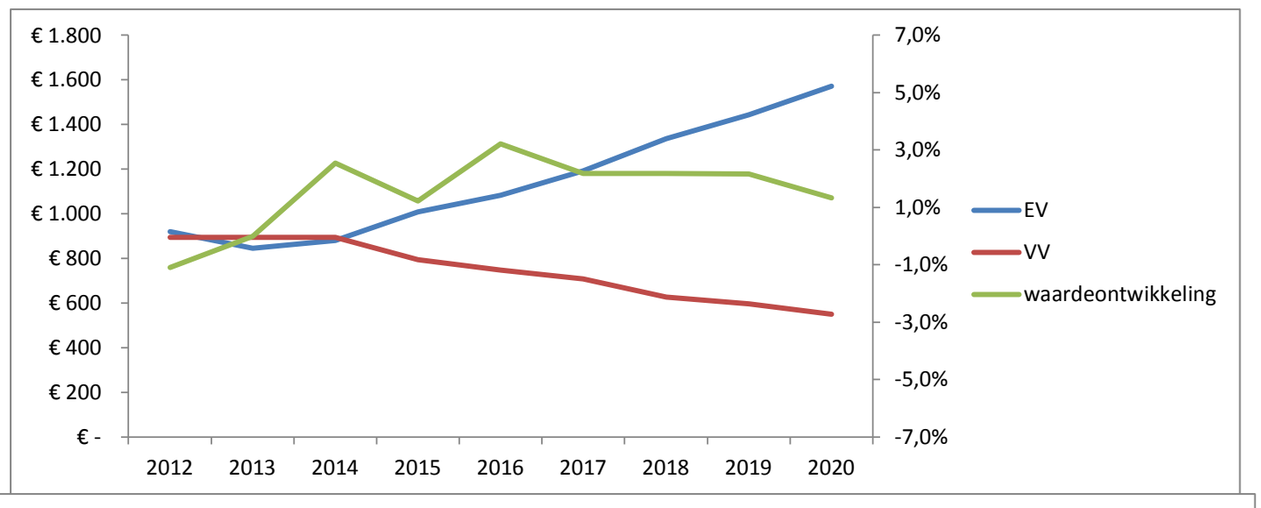
2019	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 48.151	100%	Geborgde WSW VV	€ 48.151	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0

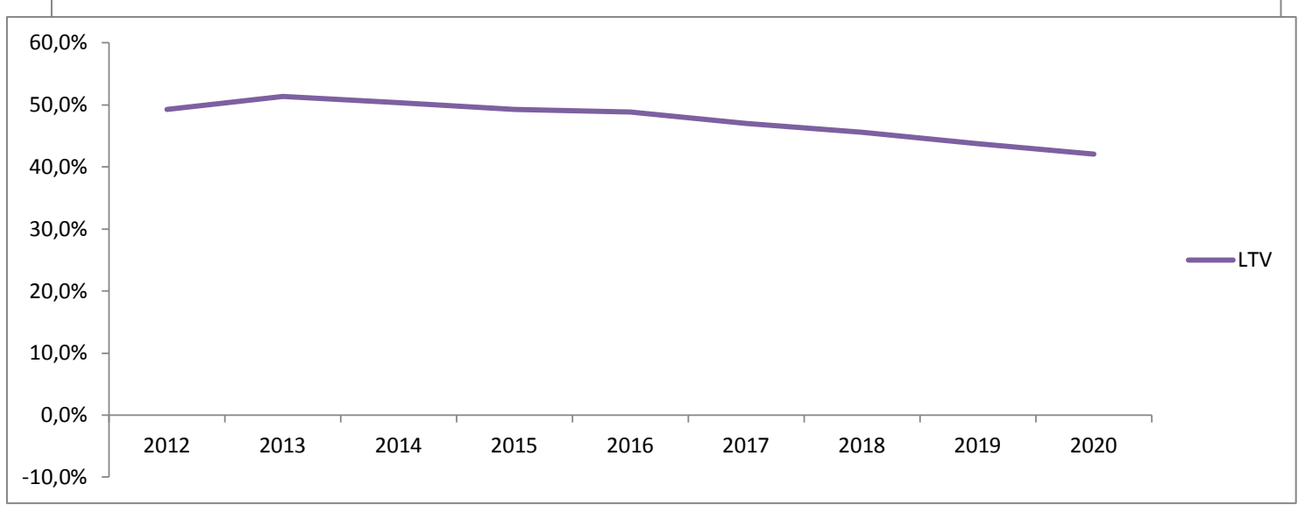
2020	Totaal bedrag	percentage VV	financieringswijze		
	€ 34.703	100%	Geborgde WSW VV	€ 34.703	2
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0
		0%	n.v.t.	€ -	0



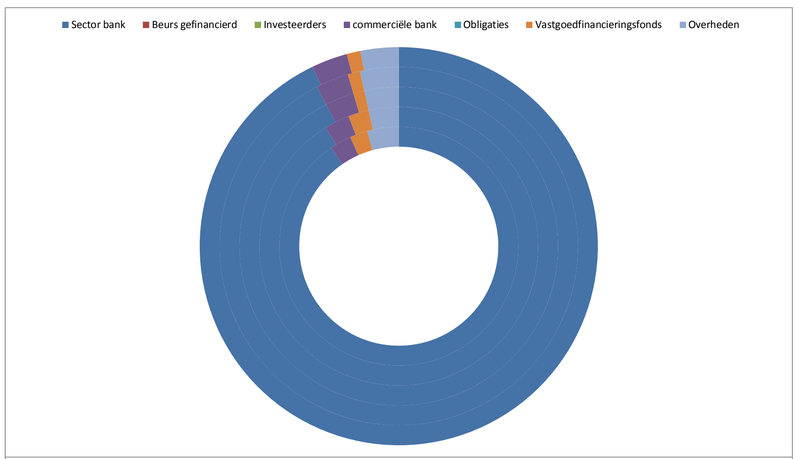
	Rente maximum WSW	IRS	spread	
aug-13	2,75%	1,96%	0,79%	
jul-13	2,75%	1,97%	0,78%	
jun-13	2,50%	1,71%	0,79%	
mei-13	2,25%	1,48%	0,77%	
apr-13	2,50%	1,67%	0,83%	
mrt-13	2,75%	1,76%	0,99%	
feb-13	3,00%	1,87%	1,13%	
jan-13	2,75%	1,57%	1,18%	
dec-12	2,75%	1,68%	1,07%	
nov-12	2,75%	1,79%	0,96%	
okt-12	2,75%	1,77%	0,98%	
sep-12	2,75%	1,75%	1,00%	
aug-12	3,00%	1,80%	1,20%	
jul-12	3,00%	1,94%	1,06%	
jun-12	3,25%	1,75%	1,50%	
mei-12	3,25%	2,19%	1,06%	
apr-12	3,50%	2,31%	1,19%	
mrt-12	3,00%	2,28%	0,72%	
feb-12	3,50%	2,28%	1,22%	
jan-12	3,25%	2,43%	0,82%	
dec-11	3,50%	2,62%	0,88%	
nov-11	3,25%	2,53%	0,72%	
okt-11	3,25%	2,47%	0,78%	
sep-11	3,50%	2,80%	0,70%	
			0,96%	gemiddelde

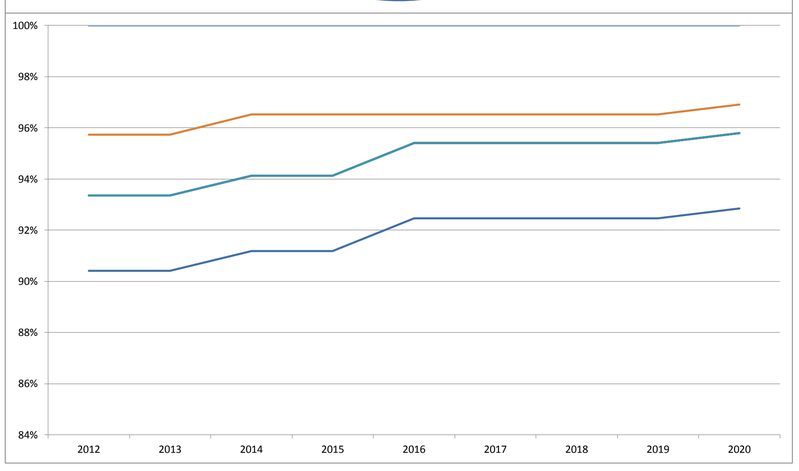
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
EV	€ 920.682	€ 844.608	€ 880.824	€ 1.008.059	€ 1.082.095	€ 1.192.776	€ 1.335.594	€ 1.444.628	€ 1.572.413	
VV	€ 893.256	€ 893.256	€ 893.256	€ 794.724	€ 747.479	€ 708.384	€ 625.527	€ 597.027	€ 548.875	
totaal	€ 1.813.938	€ 1.737.864	€ 1.774.080	€ 1.802.783	€ 1.829.575	€ 1.901.160	€ 1.961.121	€ 2.041.654	€ 2.121.289	
waardeontwikkeling	-1,1%	0,0%	2,5%	1,2%	3,2%	2,2%	2,2%	2,2%	1,3%	
percentage herfinanciering EV	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
LTV	49,2%	51,4%	50,4%	49,3%	48,8%	47,0%	45,5%	43,8%	42,1%	
Ideale LTV	39,0%	38,5%	39,9%	39,0%	38,7%	39,2%	39,9%	49,6%	49,6%	41,5%





	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sector bank	€ 807.530	€ 807.530	€ 814.557	€ 814.557	€ 825.902	€ 825.902	€ 825.902	€ 825.902	829.305
Beurs gefinancierd	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Investeerders	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
commerciële bank	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	€ 26.300	26.300
Obligaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Vastgoedfinancieringsfonds	€ 21.345	€ 21.345	€ 21.345	€ 21.345	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	10.000
Overheden	€ 38.081	€ 38.081	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	€ 31.054	27.651





financieringslasten

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ideale WA(	3,09%	3,00%	3,34%	3,52%	3,65%	3,75%	3,93%	4,08%	4,28%
WACC	3,61%	3,94%	5,63%	3,59%	3,70%	3,80%	3,99%	4,15%	4,39%
spread of s	0,52%	0,95%	2,29%	0,07%	0,05%	0,05%	0,05%	0,08%	0,11%
IRS	2,00%	1,75%	2,61%	2,86%	3,04%	3,17%	3,45%	3,67%	3,99%
Spread hui	1,61%	2,19%	3,02%	0,73%	0,66%	0,63%	0,54%	0,48%	0,40%
Spread ide	1,09%	1,25%	0,73%	0,66%	0,61%	0,58%	0,48%	0,41%	0,29%