

Annexum - Winkelhart Lelystad

Emissiehuus	Annexum Invest B.V.
Segment / Doelmarkt	Closed-end vastgoedfonds / Nederland

Fondsstructuur

Fondsvolume	18.150 (x1.000 euro)
Eigen vermogen	5.750 (x1.000 euro)
Looptijd	7 – 10 jaar
Minimale deelname	10.000 euro
Status	Emissie
Soort emissie	Openbaar
Emissie start / -einde	Na goedkeuring prospectus AFM
Storting	100%
Emissiekosten	3%

Investing

Object(en)	Winkelcentrum
Projectnaam	Winkelhart Lelystad
Straat / Huisnr.	Wisselplein
Land	Nederland
Perceeloppervlakte (m ²)	1.067
Contractuele vloeroppervlakte (m ²)	7.267
Parkeerplaatsen	Geen
Bouwjaar	2010
Koopprijs (x1.000 euro)	16.888
Koopprijs / m ² (euro)	2.323
Jaarhuur in euro per object.	1.150.313
Huurfactor (v.o.n.)	14,68
Bruto aanvangsrendement (v.o.n.)	6,81%

Operationele fase

Hoofdhuurder	Bristol, Basicfit, Blokker, Hoogenbosch Retail, B32 Nederland, leegstand
Huurbijdrage (in %)	65
Gebruik	Retail en Sport
Einde huurcontract	2013-2021
Overige huurders	Bestseller Wholesale, Blokker, Jeans centre, Icentre, Wibra, Gemeente Lelystad
Gebruik	Retail en non-food
Huurbijdrage (in %)	35
Einde huurcontract	2016-2021
Indexatie (% CPI-Index)	100
Jaarlijkse inflatiecorrectie (in %)	2,0

Desinvestering

Verkoopfactor	13,8
---------------	------

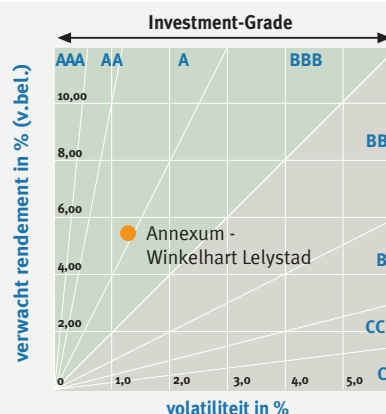
Beschrijving

De Winkelhart Lelystad CV investeert in een winkelcentrum op A1-locatie te Lelystad met een geplande looptijd van zeven tot tien jaar. Het geprognosticeerde uitkeerbare rendement voor belasting bestaat uit een direct deel van jaarlijks 8,7% en een indirect deel van omgerekend 2,4% per jaar (afhankelijk van het verkoopresultaat). Het nieuw gebouwde winkelcentrum met in totaal 7.627 m², gelegen aan het Wisselplein, wordt de voornaamste winkelpromenade van Lelystad en ver-

bindt de bestaande winkelgebieden De Wissel en de Kroonpassage. De aankoopprijs bedraagt € 16.887.500. De huurkapitalisatiefactor (v.o.n.) bedraagt 14,68. De prijs per m² bedraagt € 2.324. Op twee units na is het hele object verhuurd. Verder is voor de leegstaande units van in totaal 309 m² een huurgarantie afgeven van in totaal vier jaar. De gemiddelde restlooptijd gemeten vanaf de fondsstart bedraagt 9,17 jaar. Voorziening voor frictieleegstand bedraagt 1% van de Theoretische huur.

Investment-Rating	A-	goed
--------------------------	-----------	-------------

Verhouding rendement volatiliteit



Sterkte

- Nieuwbouwobject
- A1 locatie van Lelystad
- Winkelgebied beleeft een herontwikkeling
- Huurinkomsten diversificatie
- Rente vijf jaar gefixeerd
- Annexum ondergaat momenteel een Management Rating

Zwakte

- Aannee Leegstand te laag geprognosticeerd
- Actuele leegstand 4% vrij verhuurbare oppervlakte begane grond, hiervoor is weliswaar een huurgarantie
- Mate van leverage

Kansen

- Lelystad ontwikkelt zich verder als woon- en werkstad
- Huurders maken geen gebruik van break-optie
- Meerdere verlengingsopties
- Renteloze achtergestelde lening € 1,5 mio

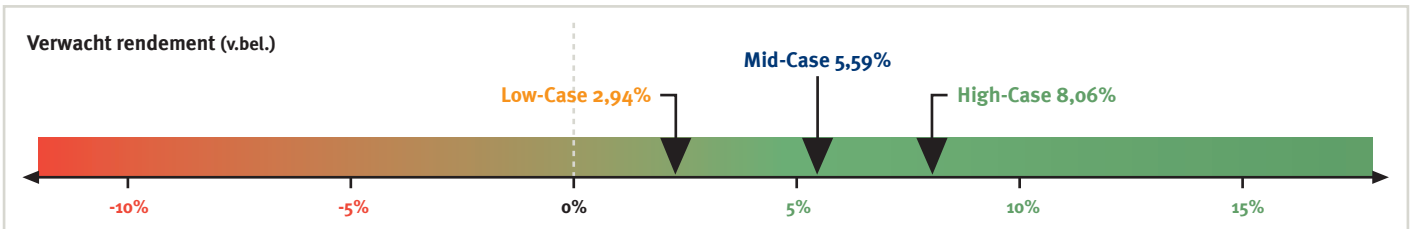
Bedreigingen

- Lening moet na vijf jaar compleet worden gefinancierd (hoofdsom en rentecondities)
- Geen rekening gehouden met uitoefenen break-optie
- Geen rekening gehouden met revitalisering

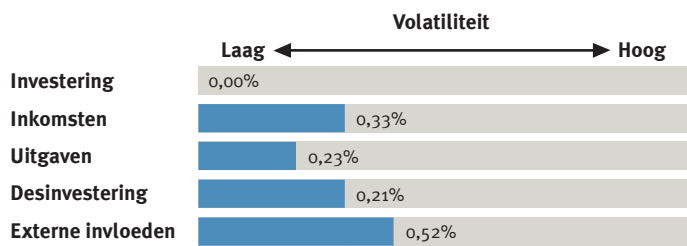
Conclusie

De aankoopprijs van het object ligt fractioneel boven de taxatiewaarde, maar is marktconform te noemen. De huurinkomsten per vierkante meter per maand zoals overeengekomen in de huurcontracten, zijn met € 12,27 voor de hoofdhuurders en € 15 voor de medehuurders marktconform te noemen. Gelet op de kredietwaardigheid van de huurders en de lengte van de huurcontracten acht Scope een uitvalrisico niet waarschijnlijk. De break-optie die na vijf jaar door drie van de huurders kan worden uitgeoefend, vormt volgens Scope een leegstandsrisico dat niet kan worden afgedekt met de huidige voorziening. Het rentepercentage voor de eerste vijf jaar is gefixeerd op 4,44%. De geprognosticeerde rekenrente na vijf jaar bedraagt 4,44%. Scope vindt deze aanname relatief optimistisch, gelet op Scope's verwachtingswaarde voor de langetermijnrente van 5,1%. De geprognosticeerde

huurfluctuatie van 1% per jaar acht Scope te optimistisch, gelet op de huurgarantie van vier jaar en de break-optie van drie andere huurders. De verkoop-kapitalisatiefactor van 13,8 is in vergelijking met de aankoopfactor lager. De gehanteerde verkoopwaarde wordt door Scope als realistisch gezien. Gedurende de looptijd van het fonds rekent de Initiatiefnemer met een jaarlijks inflatiecijfer van 2%. Op basis van de historische inflatieontwikkeling in Nederland beoordeelt Scope deze aanname als licht conservatief tot marktconform. Scope acht het juridische risico voor beleggers in dit fonds beperkt in vergelijking tot andere fondssegmenten. Ook vanuit fiscaal oogpunt zijn de risico's beperkt. Het Vastgoedfonds is als besloten commanditaire vennootschap niet onderworpen aan vennootschapsbelasting. De reguliere particuliere belegger zal voor de investering in dit fonds worden belast in Box 3.



Volatiliteit in detail



In het kader van de gevoeligheidsanalyse wordt de prestatie van het management op de afzonderlijke variabelen gemeten. De mate van invloed op deze variabelen en dus de volatiliteit wordt bepaald aan de hand van de management factor.

INVESTERING GEEN INVLOED OP VOLATILITEIT

Deelname geschiedt alleen middels het kopen van minimaal twee certificaten à € 5.000. De totale fondsinvestering inclusief bijkomende kosten bedraagt € 18.150.000. De Theoretische bruto huuropbrengst (exclusief btw) bedraagt € 1.150.313 en het bruto aanvangsrendement (BAR) 6,81%. Het aantal vierkante meters bedraagt 7.267 m² met een vierkante meter prijs van € 2.324. Volgens een taxatierapport opgesteld door DTZ Zadelhoff bedraagt de marktwaarde van het object (vrij op naam) € 16.825.000. De aankoopprijs ligt daarmee fractioneel boven de taxatiewaarde en wordt door Scope als marktconform gezien. Het object is op 19 december 2011 aan het fonds geleverd. Ten aanzien van het object bestaat geen opleverings- of ontwikkelingsrisico. Het investeringsproces vormt volgens Scope geen meetbaar risico. Het aantal geplaatste certificaten is Scope op dit moment onbekend. Er is geen plaatsingsgarantie afgegeven door de Initiatiefnemer.

INKOMSTEN 25,20% INVLOED OP VOLATILITEIT

Ongeveer 65% van de huurinkomsten wordt effectief vertegenwoordigd door Bristol, Blokker,

Hoogebosch Retail, Basic Fit en B32 Nederland. Middels kredietbeoordelingsrapporten van Graydon kan worden uitgegaan van een goede kredietwaardigheid van deze huurders. Genoemde retailers zijn toonaangevende concerns in hun branche, en hun kredietwaardigheid bevindt zich binnen de bandbreedte van de 'investment grade'. Hierbij moet worden opgemerkt dat de huurinkomstengarantie die de verkoper heeft afgegeven als een huurder is gerekend. Een uitvalrisico onder deze huurders wordt daarom door Scope niet waarschijnlijk geacht. Ook onder de huurders die als medehuurder zijn aangemerkt, wordt het uitvalrisico door Scope wegens een goede kredietwaardigheid niet waarschijnlijk geacht. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten (gemeten vanaf fonds startdatum en gewogen naar huurinkomsten) bedraagt bij de hoofdhuurders 9,07 jaar. Scope ziet een herverhuurrisico voor 25% van de huurinkomsten na vijf jaar, ook gezien de gemiddelde negatieve restlooptijd (-0,4 jaar) van de hoofdhuurders aan het einde van de fondsl looptijd. Dit risico komt tot uitdrukking in de desinvesteringsvariabele. De huurprijzen van de hoofdhuurders bevinden zich beneden c.q. ruim binnen de bandbreedte van € 150 tot € 300 volgens CBRE.

Verwachtingswaarde

Volatiliteit	1,29%
Sharpe Ratio	3,56
Alpha	0,08%
Beta	5,51%
Leverage	4,10%
Break-Even-Waarschijnlijkheid	> 99%
Value at Risk	0,00%

UITGAVEN 18,40% INVLOED OP VOLATILITEIT

Er zijn twee leningen t.h.v. € 12,4 mio. Één lening (non-recourse) van € 10,9 mio is afgesloten middels een hypothecaire lening met een looptijd van slechts vijf jaar. En één achtergestelde renteloze lening van € 1,5 mio (verstrek door verkoper) die alleen dient te worden afgelost bij een verkoopprijs boven € 16.887.500. Voor de eerste vijf jaar is een rentetarieff van 4,44% overeengekomen. Na het vijfde jaar zal de complete lening moeten worden gefinancierd. Dit kan leiden tot een herfinancieringsrisico omdat de fondsl looptijd immers tien jaar bedraagt. Ook de aanname van de Initiatiefnemer dat een herfinanciering tegen 4,44% zal plaatsvinden, acht Scope te optimistisch. De exploitatiekosten die niet voor rekening komen van de huurder, zijn vastgesteld op 11,5% van de gemiddelde Bruto huuropbrengsten. Deze kosten omvatten: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management en servicekosten voor rekening van de eigenaar. De kosten worden jaarlijks verhoogd met het geprognosticeerde inflatiepercentage van 2%. De hoogte van deze kosten acht Scope gemiddeld. Gezien de huurderssamenstelling, de lengte van de huurcontracten en een marktstudie van Locatus in 2011 acht Scope het realistisch om te rekenen met een gemiddelde leegstandsquote van 2% op A1-locaties in Nederland. De aan-

name van de Initiatiefnemer is daarom te optimistisch. De rekenrente voor jaar 6 t/m 10 bedraagt 4,44%. Scope acht de aanname van de Initiatiefnemer optimistisch. Op basis van de historische renteontwikkeling hanteert Scope rekt met een verwachtingswaarde van 5,1% voor de renteontwikkeling op lange termijn.

DESINVESTERING 16,60% INVLOED OP VOLATILITEIT

De verkoop-kapitalisatiefactor bedraagt 13,8 k.k. De kapitalisatiefactor is hiermee gelijk aan de oorspronkelijke inkoop-kapitalisatiefactor van 13,8 k.k. Omdat het object veel algemene ruimtes kent waarin het winkelend publiek zich begeeft, meerdere huurcontracten uitlopen en omdat bij nieuwe huurders mogelijke huurincen-tives nodig zijn, acht Scope het handhaven van een revaloriserings noodzakelijk. Het management deelt op een basis van 25:75 mee in het verkoopresultaat zodra het directe rendement van 8,5% volledig is uitgekeerd. Dit is een marktconforme regeling.

EXTERNE INVLOEDEN 39,80% INVLOED OP VOLATILITEIT

De Initiatiefnemer rekt in zijn prognose met een inflatiepercentage van jaarlijks 2%. Scope acht de hoogte van de huurindexering gebruikelijk voor dit segment.

Analyse methodiek

De investment analyse is gebaseerd op een analyse van Scope Analysis GmbH. Centraal staat bij deze analyse de verhouding tussen risico ook wel volatiliteit en verwacht rendement (Mid-Case scenario) voor belasting. Een simulatie met behulp van het Monte Carlo model zorgt ervoor dat kwalitatieve factoren kwantitatief kunnen worden getest. De behandelend analist bepaalt de waarde van de variabelen die invloed hebben op het risico van de investering en dus op het verwachte rendement en de volatiliteit. Deze bepaling geschiedt op ervaringsgegevens en marktgegevens. Het aantal variabele is afhankelijk van de complexiteit van het fonds en varieert tussen minimaal vijf en maximaal twintig stuks. De invloed van het management op het resultaat van het fonds wordt bepaald aan de hand van de managementfactor. Er wordt verondersteld dat het management zowel positieve als ook negatieve invloed kan uitoefenen op het rendement en het risico van het fonds. Vervolgens wordt met behulp van de Monte Carlo simulatie het verwachte rendement bij de verschillende scenario's 10.000 keer doorgerekend. Bij deze methode wordt steekproefgewijs een waarde genomen die tussen de vooraf bepaalde bandbreedte van de verschillende variabelen ligt. Het resultaat van de simulatie toont de meest waarschijnlijke waarde van de verschillende variabelen. Hierdoor kan de investering worden beoordeeld. De Investment-Rating is het resultaat van de gemodificeerde sharpe ratio en wordt bepaald door de quotiënten verwacht rendement en volatiliteit. Hierdoor heeft een goed presterend fonds een gunstige verhouding tussen enerzijds verwacht rendement en anderzijds volatiliteit.

Een SWOT (sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen) analyse is ook vast onderdeel van de Scope analyse. De interne invloeden op de investering worden weergegeven in de sterkte en zwakte. De externe invloeden worden weergegeven door de kansen en bedreigingen.

Uitsluiting aansprakelijkheid

Een besluit tot deelname aan dit fonds kan alleen geschieden op de informatie die vermeld staat in de prospectus. Scope Analysis GmbH aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid van dit document of de volledigheid daarvan. Ze favoriseert geen bepaald fonds en accepteert geen adviesaansprakelijkheid. Een investment analyse kan een consulterend gesprek met een vermogensbeheerder niet vervangen.

Uitgever
Scope Netherlands BV
Hogehilweg 5b
1101 CA Amsterdam Zuidooost

Aanvullende informatie is te vinden onder www.scope-group.com of Tel. +31 (0)20 7586699

BIJLAGE

INFORMATIE

Verantwoordelijk

Bedrijf

Scope Netherlands BV
Hogehilweg 5b
1101 CA Amsterdam Zuidoost

Tel +31 (0)20 7586699

Fax +31 (0)20 7586693

www.scope-analysis.nl

KvK nummer: 53548558

BTW nummer: NL850922550

Analisten

Primary Analyst

Jan-Hein Peek	(primary analyst)
Dana Maerz	(analyst finance)
Guido Nölke	(analyst tax & legal)
Ingo Büch	(analyst quantitative methods)

Datum analyse: 09-12-2011

Bronnen van de analyse

- Jones Lang Lasalle-Dutch Retail Market Bulletin 2011
- Locatus-Retail Facts 2011
- CBRE-Understanding Retail Destinations In The Netherlands
- Taxatierapport DTZ

Procedure

- Alle publicatierechten betreffende deze analyse berusten bij Scope Analysis Inc.
- De analyse is door Scope Analysis GmbH uitgevoerd zonder opdracht van de initiatiefnemer van deze investering.
- De initiatiefnemer kan voor de publicatiedatum inzicht krijgen in de analyse en kan zich hiertoe ook uiten.
- De Scope methodiek is te vinden onder op www.scope-analysis.nl.

Zakelijke contacten

- Op het moment van analyse waren er geen directe of indirecte deelnemingen van Scope Analysis GmbH in de vennootschap van de initiatiefnemer of een hieraan gelieerde onderneming en vice versa.
- Alle deelnemende analisten die betrokken zijn bij de analyse en het beheer van Scope Analysis GmbH hebben geen belang in deze propositie of in andere initiatieven van de initiatiefnemer.
- Noch de Scope Analysis GmbH, noch haar dochterondernemingen hebben belang bij de uitgifte van dit fonds of tussenpersonen die dit fonds vertegenwoordigen.
- Er is altijd een mogelijkheid dat er verwantschap bestaat tussen personen werkzaam bij Scope Analysis GmbH en de fondsaanbieder.

Disclaimer

Gelet op de aard van de activiteiten is Scope Analysis GmbH in Nederland niet vergunningsplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en Scope Analysis GmbH staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De volgende toelichting informeert de investeerder over de totstandkoming van de financiële analyse. Fondsaanbieders kunnen een licentieovereenkomst met Scope Analysis of Scope Holding afsluiten en zich daarmee een kostengebonden gebruikersrecht van de analyse verzekeren. Echter, een rating-rapport van een fondsdeelneming wordt onafhankelijk van de licentiedeelneming opgesteld. Alle conclusies in het rapport hebben alleen betrekking op de bevindingen volgens de inzichten van Scope. Deze bevindingen zijn gebaseerd op de informatie die Scope bekend is voor de publicatiedatum. Het is altijd mogelijk dat zich nieuwe feiten voordoen na de publicatiedatum. Scope maakt voor haar informatiebronnen gebruik van publiekelijk toegankelijke informatie en informatie die door de fondsaanbieder ter beschikking gesteld is. Alle geraadpleegde informatiebronnen worden door Scope zorgvuldig onderzocht. Het is echter niet mogelijk om elke bron afzonderlijk te controleren op de juistheid van haar inhoud. Hierdoor worden conclusies in deze analyse betreffende de juistheid van de bevindingen noch verondersteld noch gegarandeerd door Scope. De lezer van dit document kan zich niet verlaten op de inhoud van deze analyse. Scope aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de inhoud van deze analyse. Een investeringsbeslissing kan alleen gebaseerd zijn op de informatie in het prospectus en niet op informatie in deze analyse. Deze analyse is geen koopaanbod noch een uitnodiging tot een investering noch biedt het in enigerwijze een contractuele verplichting op welke wijze dan ook. Alle publicatierechten van dit document zijn voorbehouden aan Scope Analysis GmbH. Zonder vooraf schriftelijke toestemming van Scope Analysis GmbH is het niet toegestaan meningen of informatie uit deze analyse te kopiëren of te vermeerderen. Citaten kunnen alleen middels bronvermelding worden gebruikt. Elke andere vorm van gebruik van deze analyse zal vooraf schriftelijk moeten worden aangevraagd.

VERKLARINGEN EN TERMEN

Alpha

De mate van invloed die het management op het resultaat van de investering heeft. Er wordt verondersteld dat het management zowel het resultaat als ook het risico beiden zowel positief en of negatief kan beïnvloeden. Uitgangspunt is een gemiddelde management beoordeling berekend over de gehele markt ($\text{Alpha}=0$). De waarde van Alpha kan zowel positief als negatief zijn. Een positieve Alpha geeft bijvoorbeeld aan dat de toegevoegde waarde van het management op het resultaat van de investering positief is.

Beta

Het gemiddelde rendement na aftrek van belastingen gemeten over alle scenario's en zonder managementinvloed.

Break- even waarschijnlijkheid

Geeft in het kader van de gevoeligheidsanalyse in procenten aan in hoeveel doorgekende scenario's het waarschijnlijk is dat de investeerder minimaal zijn inleg terugkrijgt. Vanwege de algemene risicostructuren bij gesloten vastgoedfondsen, is deze waarde beperkt tot maximaal 99%.

Discrete verdeling

Is een kansverdeling op een eindig aantal uitkomsten die alle even waarschijnlijk zijn. Het is toepasbaar op variabelen die geen vaste waarden hebben.

Verwachtingswaarde

Is de waarde van een toevalsgrootheid met de grootste waarschijnlijkheid binnen een gestelde bandbreedte.

High-Case

97,5% van alle berekende rendementsuitkomsten ligt onder deze waarde.

Leverage (hefboomeffect)

Berekent de invloed van vreemd vermogen op het door de initiatiefnemer geprognosticeerde rendement. Bij de berekening van dit effect wordt vreemd vermogen door eigen vermogen vervangen en alle betalingen die samenhangen met de vreemd vermogen financiering afgetrokken. De waarde wordt uitgedrukt in een percentage.

Low-Case

97,5% van alle berekende rendementswaarde ligt boven deze waarde.

Managementfactor

In welke mate de managementvaardigheden van het management instaat zijn tot het leveren van een prestatie die onder of boven het gemiddelde liggen. De managementfactor heeft een bandbreedte die ligt tussen nul en één en correspondeert met de beoordeling verkregen via de managementrating voor het desbetreffende bedrijf. (Bijv. wanneer een bedrijf een management rating (MR) heeft van 7,55 in de sector scheepvaart betekent dit een MR voor scheepvaart investeringen van 0,76. Ondernemingen die geen MR hebben, worden door Scope beoordeeld en krijgen dan uiteindelijk een managementfactor)

Normaal verdeling

Is een continue kansverdeling. Het is een verdeling die gelijkmatig rond de gemiddelde waarde, is verdeeld en die zich aan beide zijde tot in het oneindige reikt. De breedte van de kansdichtheid grafiek wordt gekarakteriseerd door de standaarddeviatie of variantie.

Prognose initiatiefnemer

Alle investeringskengetallen zijn gelijk aan de geprognosticeerde waarde van de initiatiefnemer.

Rendementsverwachting / rendement (Mid-Case) na belastingen

Het verwachte rendement dat verkregen is na 10.000 simulaties en na belastingen.

Gevoeligheidsanalyse

De resultaten van de gevoeligheidsanalyse komen tot stand middels een Monte-Carlo simulatie. Dit is een statistische simulatie waarbij 10.000 mogelijke scenario's worden doorberekend. Bij deze simulatie wordt verondersteld dat verschillende variabelen uit de prognoseberekening een statistische verdeling hebben. Voor deze variabelen wordt met behulp van de simulatie zogenaamde stochastische waarde (waarschijnlijkheidswaarde) berekend. Hierdoor ontstaan verschillende investeringsscenario's die gebruikt kunnen worden voor de verdeling van de verschillende kengetallen.

Sharpe ratio

Is de verhouding tussen de volatiliteit en rendementsverwachting na belastingen en na aftrek van de risicovrije rentevergoeding. Als maatstaf voor de risicovrije rentevergoeding wordt gerekend met de 1-maands Euribor tarief geldend op het moment van de analyse. In plaats van de totale volatiliteit wordt hier gekeken naar de neerwaartse volatiliteit (lower partial moments, lpm) die bij een asymmetrische rendementsverdeling een betere benadering is voor de mate van risico. Daardoor is de berekende quotiënt een aangepaste sharpe ratio.

Bandbreedte

De bandbreedte is de afstand die aanwezig is tussen de High-Case en Low-Case waarden en bevat 95% van alle waarden. De bandbreedte wordt door de behandelend analist bepaald op basis van marktonderzoek en ervaringswaarde. Op basis van de bandbreedte wordt de waarschijnlijkheid van de variabelen gevormd.

Driehoek verdeling

De verdeling bestaat uit een driehoek die gevormd wordt door drie punten. Twee van deze drie punten geven de extreme waarden aan en een daarvan bepaalt de middelste waarde ook wel de modale waarde.

Value at risk

Het maximale verlies in 99% van alle berekende scenario's gedurende de looptijd van de investering.

Volatiliteit

Weergegeven wordt de volatiliteit van de lower partiel moments (lpm). Dit is gemiddelde neerwaartse afwijking gemeten van de gemiddelde waarde. Dit kengetal geeft alleen het risico van de investering weer en kan bij een asymmetrische kans- en risicoverdeling verschillen van de waarde van de standaardafwijking. Hoe groter de waarde van het kengetal, hoe hoger het risico.

Volatiliteit absoluut

Geeft de absolute invloed weer van afzonderlijke variabelen op de berekende volatiliteit uitgedrukt in lpm na belastingen. De som van de afzonderlijke volatiliteit van de verschillende variabelen is gelijk totale volatiliteit en na belastingen. De som van de volatiliteit van de afzonderlijke variabelen is gelijk aan de verwachte volatiliteit van de investering uitgedrukt in een percentage.

Volatiliteit relatief

Geeft de relatieve invloed weer van de afzonderlijke variabelen en per subgroep op de berekende totale volatiliteit uitgedrukt in lpm. De som van de relatieve volatiliteit per variabele bedraagt in totaal 100%.

Samenstelling volatiliteit

Bepaalt de absolute mate van invloed van de afzonderlijke variabelen op bandbreedte van het verwachte rendement na belasting. De waarde van de bandbreedte varieert hierbij van laag tot hoog.

Geprognosticeerde waarde

De waarde die door de initiatiefnemer als hoogst waarschijnlijk wordt verondersteld.

Opmerking

Elke beschikbare prognoseberekening wordt door Scope herleid volgens haar eigen richtlijnen. Op basis van de herleide prognoseberekening wordt door Scope een rendement berekend. Aan de hand van het berekende rendement wordt een aangepaste interne opbrengstvoet (IRR) berekend. Hierbij is het mogelijk dat Scope t.o.v de initiatiefnemer verschillende aannames hanteert wat betreft de timing van de kapitaalstromen.