

## Hoe zorgt de afwaardering van de portefeuille voor een daling in de handelskoers?

De afwaardering van het vastgoed werkt “dubbel door” op de handelskoers. Bijgaande hebben wij een vereenvoudigde balans opgenomen om dit effect toe te lichten.

In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van een bevoorschotting binnen het Fonds van 50%. Het vermogen van het Fonds bestaat dan uit 50% ingelegd kapitaal van Certificaathouders zoals u en voor 50% uit een bancaire financiering. Deze bedragen samen vormen het vermogen van het Fonds waarvoor vastgoed is verkregen, zie (1) Balans voor afwaardering. Door een afwaardering van het vastgoed daalt het vermogen. De uitstaande bancaire lening blijft echter gelijk, waarbij de afwaardering dus enkel plaatsvindt op het Eigen Vermogen, zie (2) Balans na afwaardering.

De handelskoers is in de basis het Eigen Vermogen per Certificaat. Uitgaande van 10 Certificaten resulteert dit in het rekenvoorbeeld bij (1) in een handelskoers van  $100/10 = 1$  en bij (2) na een 17,9% afwaardering in een handelskoers van  $66/10 = 0,66$ , een daling van -34%.

*NB: dit is enkel ter illustratie en een vereenvoudigde weergave met fictieve getallen. Voor de waarderingsgrondslagen en definitie verwijzen wij u naar artikel 14 van de prospectus, met name 14.3 op pagina 24.*

<b>1) Balans voor afwaardering</b>			
<i>Debit</i>		<i>Credit</i>	
Waarde vastgoed	€ 200	Eigen vermogen (ingelegd kapitaal)	€ 100
		Vreemd vermogen (bancaire lening)	€ 100
Totaal	€ 200	Totaal	€ 200

<b>2) Balans na afwaardering</b>			
<i>Debit</i>		<i>Credit</i>	
Waarde vastgoed	€ 166	Eigen vermogen (ingelegd kapitaal)	€ 66
(-17,9%)		Vreemd vermogen (bancaire lening)	€ 100
Totaal	€ 166	Totaal	€ 166