

Beleggen in vastgoed met goede risicospreiding

Risico

Uiteraard zijn er risico's verbonden aan beleggen. De belangrijkste zijn het risico van leegstand en slechte marktomstandigheden op het moment dat, na zeven jaar, de panden weer worden verkocht en een lager dan geprognosticeerde verkoopprijs wordt gerealiseerd. In de exploitatie zijn de risico's te overzien en goed te beheersen. De locatie en kwaliteit van de panden, de kredietwaardigheid van de huurders en de rentevaste hypothecaire lening in ogenschouw nemend, zijn de risico's voor Maatschap YoungStreet IV aanvaardbaar en is het rendement goed. De waarde van uw beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden géén garantie voor de toekomst.

Presentaties

Om u in de gelegenheid te stellen meer over deze maatschap en de initiatiefnemer te weten te komen, organiseert YoungStreet presentaties. Deze worden gehouden op ons kantoor te Den Haag. Indien gewenst kunnen wij ook op uw locatie een presentatie verzorgen.

AFM

Maatschap YoungStreet IV is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, Wtb. Gezien de grootte van de participaties is echter géén vergunning vereist. Uiteraard voldoet de structuur van de organisatie en de prospectus wel aan de eisen die in de Wtb zijn geformuleerd.

Interesse

Wanneer u geïnteresseerd bent in Maatschap YoungStreet IV dan kunt u dat met behulp van de antwoordkaart aangeven. De eerste 20 geïnteresseerden die ook daadwerkelijk participeren in dit fonds ontvangen gratis een iPod nano.



Maatschap YoungStreet IV is een initiatief van YoungStreet Projecten B.V., onderdeel van de YoungStreet Vastgoed Groep.

Javastraat 10
2585 AN Den Haag
070-3065490
info@youngstreet.nl
www.youngstreet.nl



Twee panden en zes tophuurders
Maatschap YoungStreet IV

11% exploitatierendement (geprognosticeerd)

6,8% contant rendement (geprognosticeerd)





Pand Elst



Pand Zutphen

Maatschap YoungStreet IV belegt met een selecte groep beleggers in twee panden in Gelderland. Het eind 2006 opgeleverde bedrijfspand in Zutphen wordt voor 10 jaar gehuurd door een Amerikaans bedrijf dat actief is in de medische sector. Het kantoorpand met bedrijfsruimte in Elst heeft vijf huurders, waaronder accountants, notarissen en consultants met verschillende looptijden van huurcontracten. De totale fondsinvestering bedraagt € 10.000.000 waarvan 72% wordt gefinancierd door een hypothecaire lening van een Nederlandse bank, op basis van non recourse. Het fonds heeft een looptijd van zeven jaar.

Vastgoed heeft zich de laatste decenia een vaste plek verworven in de beleggingsportefeuille van particuliere beleggers. Institutionele partijen hebben vastgoed een steeds groter deel van de portefeuille laten innemen. Deze zogenaamde asset class is een stabiele factor gebleken. Minder volatiel dan aandelen en beter renderend dan obligaties en deposito's. Volgens de meest recente cijfers van stichting ROZ-vastgoedindex is het totale rendement (direct en indirect rendement samen) op vastgoed toegenomen van 12,2% naar 13%. Hierbij wordt wel uitgegaan van financiering met uitsluitend eigen vermogen.

Maatschap YoungStreet IV is een structuur die u als belegger de mogelijkheid biedt om met een zogenaamde hefboom te beleggen in door ons geselecteerd vastgoed zonder de zorgen van vastgoedbeheer en andere

formaliteiten. U ontvangt halfjaarlijks overzichten van de resultaten en het contant rendement wordt twee keer per jaar uitgekeerd. In de prospectus vindt u alles nader uitgewerkt en toegelicht.

Huurders

Het nieuwe bedrijfspand in Zutphen wordt gehuurd door Microtek Medical bv, een dochteronderneming van Microtek Medical, Inc uit Columbus MS (www.microtekmed.com). Het Amerikaanse bedrijf heeft in 2005 bij een omzet van \$ 134 miljoen een netto winst behaald van \$ 15 miljoen. Het bedrijf is wereldleider in ontwerp, productie en verkoop van "quality infection en fluid control products". Op het terrein in Zutphen is ruimte om het pand uit te breiden met 1.000 m². Een mogelijkheid die in de komende jaren wordt overwogen en die het rendement zal verhogen.

bedragen in Euro's	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7
huurinkomsten	696.501	710.431	724.640	739.133	753.916	768.994	784.374
hypothekrente	378.000	374.220	366.660	359.100	351.540	343.980	336.420
ozb	12.500	12.750	13.005	13.265	13.530	13.801	14.077
onderhoud	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892
beheer	13.930	14.209	14.493	14.783	15.078	15.380	15.687
verzekeringen	7.000	7.140	7.283	7.429	7.578	7.730	7.885
maatschapskosten	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118	8.280	8.446
onvoorzien	7.000	7.140	7.283	7.429	7.578	7.730	7.885
totale kosten	440.930	438.409	432.133	425.883	419.658	413.462	407.292
exploitatie resultaat	255.571	272.022	292.507	313.250	334.258	355.532	377.082
exploitatie rendement	9,1%	9,7%	10,4%	11,2%	11,9%	12,7%	13,5%
gemiddeld expl. rendement	11,2%						
uitkeerbaar rendement	255.571	272.022	292.507	313.250	334.258	355.532	377.082
uitkeerbaar na aflossing	255.571	128.022	148.507	169.250	190.258	211.532	233.082
netto direct cash rendement	9,1%	4,6%	5,3%	6,0%	6,8%	7,6%	8,3%
gemiddeld netto rendement	6,8%						

< Exploitatie overzicht

In het pand in Elst zijn momenteel vijf huurders gevestigd: Notariskantoor Oldenburger, De Jong & Laan Accountants, Nunes Consulting Groep, Totaal Hygiëne Keur en Kersten Techniek. Zeer onlangs is Rabobank uit het pand vertrokken in verband met centralisatie van diensten. Deze ruimte, een kleine 630 m² hoogwaardig kantoor wordt momenteel door Meeùs te huur aangeboden. Er is een huurgarantie voor één jaar. Gezien de locatie van het pand en de aantrekkelijkheid van de zittende huurders is de verwachting gerechtvaardigd dat er spoedig een nieuwe gebruiker wordt gevonden. Gezien de grootte van het terrein bestaat er de mogelijkheid om ook hier bij te bouwen.

Fondsinvestering

Maatschap YoungStreet IV zal een looptijd hebben van 7 jaar. De maatschapovereenkomst biedt de mogelijkheid om bij een gekwalificeerde meerderheid van 60% van het geplaatste kapitaal de periode te

verlengen of te verkorten, mede afhankelijk van de marktomstandigheden van dat moment. De totale fondsinvestering bedraagt € 10.000.000. Dit bedrag is opgebouwd uit de aankoopssom, overdrachtsbelasting, notariskosten en verwervingskosten. Een bank financiert € 7.200.000 voor de periode van zeven jaar tegen een vaste rente. De € 2.800.000 eigen vermogen wordt in participaties van € 50.000 verdeeld. De emissiekosten zijn gestaffeld en bedragen 3% bij deelname met één participatie, 2% bij afname van twee participaties en 1% bij drie of meer participaties.

Rendement

Het exploitatierendement op het eigen vermogen, wordt geprognosticeerd op 11,1% per jaar (enkelvoudig). Het contante rendement, dus na aflossing op de lening, is begroot op gemiddeld 6,8%. Het totale rendement is in het realistische scenario geprognosticeerd op 13,5%.