

GBC Illustrative Commercial Overview

Key performance drivers en 10-jaars commerciële exploitatie

CENTRE INVENTORY & REVENUE BUILD-UP			UPFRONT INVESTMENT			COST BUILD-UP		
Verhuurbaar vloeroppervlak	m ²	652	Contractduur	jaar	10	Markthuur / vaste huur	€/m ² /jr	€ 270
Netto vloeroppervlak	m ²	-	Incentive	%contracthuur	20%	Servicekosten gebouw	€/m ² /jr	€ 70
Werkplekken	#	70	CAPEX per m ²	EUR/m ²	€ 700	Operationele kosten	€/m ² /jr	€ 50
Ruimte per werkplek	m ²	9,3	Totale CAPEX	EUR	€ 456.400	Inflatie	%	3%
Bezetting jaar 1 gemiddeld	%	40,0%	Bijdrage landlord	EUR	€ 352.080	Marketingkosten	% omzet	10,0%
Mature bezetting	%	80,0%	Bijdrage GBC	EUR	€ 117.360	Debiteurenrisico	% omzet	2,5%
Prijs werkplek bij opening	€/mnd	€ 450	Resterende rent-free waarde	EUR	-	Managementfee vast	EUR	-
Additionele Services POW	€/mnd	€ 10	Bankgarantie GBC	EUR	€ 53.252	Managementfee variabel	% omzet	15,0%

ILLUSTRATIVE OPERATING P&L 10 YEARS											
Alle bedragen in EUR, tenzij anders vermeld	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	10 jr totaal
Bezettingsgraad	40,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	
Prijs per werkplek / maand	€ 450	€ 473	€ 496	€ 521	€ 547	€ 574	€ 603	€ 633	€ 665	€ 698	
Additionele services per werkplek/maand	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	

OMZET

Private offices	€ 151.200	€ 317.520	€ 333.396	€ 350.066	€ 367.569	€ 385.948	€ 405.245	€ 425.507	€ 446.783	€ 469.122	€ 3.652.355
Aanvullende services	€ 3.360	€ 6.922	€ 7.129	€ 7.343	€ 7.563	€ 7.790	€ 8.024	€ 8.265	€ 8.513	€ 8.768	€ 73.677
Vergaderruimtes & overige services	€ 5.000	€ 5.150	€ 5.305	€ 5.464	€ 5.628	€ 5.796	€ 5.970	€ 6.149	€ 6.334	€ 6.524	€ 57.319
Bruto omzet	€ 159.560	€ 329.592	€ 345.830	€ 362.873	€ 380.760	€ 399.534	€ 419.239	€ 439.921	€ 461.629	€ 484.414	€ 3.783.351

DIRECTE KOSTEN

Marketing	€ 29.340	€ 15.404	€ 16.174	€ 16.982	€ 17.831	€ 18.723	€ 19.659	€ 20.642	€ 21.674	€ 22.758	€ 199.188
Operationele kosten	€ 13.040	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 26.080	€ 247.760
Servicekosten gebouw	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 45.640	€ 456.400
Totale directe kosten	€ 88.020	€ 87.124	€ 87.894	€ 88.702	€ 89.551	€ 90.443	€ 91.379	€ 92.362	€ 93.394	€ 94.478	€ 903.348

Bruto marge locatie	€ 71.540	€ 242.468	€ 257.936	€ 274.170	€ 291.209	€ 309.091	€ 327.860	€ 347.559	€ 368.235	€ 389.936	€ 2.880.004
Bruto marge %	44,8%	73,6%	74,6%	75,6%	76,5%	77,4%	78,2%	79,0%	79,8%	80,5%	76,1%
Bruto marge per m ²	€ 109,7	€ 371,9	€ 395,6	€ 420,5	€ 446,6	€ 474,1	€ 502,9	€ 533,1	€ 564,8	€ 598,1	€ 441,7

Illustratief model op basis van de hierboven weergegeven uitgangspunten. Werkelijke resultaten kunnen afwijken door onder andere marktvraag, pricing, bezettingsopbouw, inflatie, gebouwkwaliteit en exploitatieomstandigheden.

GBC Illustrative Scenario Economics

Vergelijking opbrengst landlord en economische positie GBC over 10 jaar

DRIE CONTRACTSTRUCTUREN

1 | CONVENTIONELE ROZ-HUUR OVK

Landlord ontvangt vaste geïndexeerde huur. Referentie voor de opportuniteitswaarde van de vloer.

2 | MANAGEMENT AGREEMENT

GBC exploiteert namens de landlord. Landlord ontvangt bruto marge, na managementvergoeding aan GBC.

3 | ROZ-HUUR OVK AAN GBC

Landlord ontvangt vaste huur. GBC draagt exploitatierisico en verdient de resterende marge na huur en overhead.

LANDLORD CASHFLOW PER CONTRACTSTRUCTUUR

Alle bedragen in EUR, tenzij anders vermeld

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	10 jr totaal
1 Conventionele ROZ-huur ovk											
Bruto contracthuur (incl 10% leegstand over periode)	€ 158.436	€ 163.189	€ 168.085	€ 173.127	€ 178.321	€ 183.671	€ 189.181	€ 194.856	€ 200.702	€ 206.723	€ 1.816.291
Rent-free incentive	(€ 158.436)	(€ 163.189)	-	-	-	-	-	-	-	-	(€ 321.625)
SK als eigenarenlast	(€ 4.564)	(€ 4.701)	(€ 4.842)	(€ 4.987)	(€ 5.137)	(€ 5.291)	(€ 5.450)	(€ 5.613)	(€ 5.782)	(€ 5.955)	(€ 52.321)
Debiteurenrisico	-	-	(€ 4.202)	(€ 4.328)	(€ 4.458)	(€ 4.592)	(€ 4.730)	(€ 4.871)	(€ 5.018)	(€ 5.168)	(€ 37.367)
Netto opbrengst landlord	(€ 4.564)	(€ 4.701)	€ 159.041	€ 163.812	€ 168.726	€ 173.788	€ 179.002	€ 184.372	€ 189.903	€ 195.600	€ 1.404.978
Opbrengst landlord per m ²	(€ 7,0)	(€ 7,2)	€ 243,9	€ 251,2	€ 258,8	€ 266,5	€ 274,5	€ 282,8	€ 291,3	€ 300,0	€ 215,5
2 Management Agreement											
Bruto marge locatie	€ 71.540	€ 242.468	€ 257.936	€ 274.170	€ 291.209	€ 309.091	€ 327.860	€ 347.559	€ 368.235	€ 389.936	€ 2.880.004
Vaste managementvergoeding GBC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variabele managementvergoeding GBC	(€ 23.934)	(€ 49.439)	(€ 51.874)	(€ 54.431)	(€ 57.114)	(€ 59.930)	(€ 62.886)	(€ 65.988)	(€ 69.244)	(€ 72.662)	(€ 567.503)
Netto opbrengst landlord	€ 47.606	€ 193.029	€ 206.062	€ 219.739	€ 234.095	€ 249.161	€ 264.974	€ 281.571	€ 298.990	€ 317.274	€ 2.312.501
Opbrengst landlord per m ²	€ 73,0	€ 296,1	€ 316,0	€ 337,0	€ 359,0	€ 382,1	€ 406,4	€ 431,9	€ 458,6	€ 486,6	€ 354,7
3 ROZ-huur ovk aan GBC											
Bruto marge locatie	€ 71.540	€ 242.468	€ 257.936	€ 274.170	€ 291.209	€ 309.091	€ 327.860	€ 347.559	€ 368.235	€ 389.936	€ 2.880.004
Huurkosten	(€ 176.040)	(€ 181.321)	(€ 186.761)	(€ 192.364)	(€ 198.135)	(€ 204.079)	(€ 210.201)	(€ 216.507)	(€ 223.002)	(€ 229.692)	(€ 2.018.101)
Netto opbrengst landlord	€ 176.040	€ 181.321	€ 186.761	€ 192.364	€ 198.135	€ 204.079	€ 210.201	€ 216.507	€ 223.002	€ 229.692	€ 2.018.101
Netto opbrengst GBC	(€ 104.500)	€ 61.147	€ 71.175	€ 81.807	€ 93.074	€ 105.013	€ 117.659	€ 131.052	€ 145.233	€ 160.243	€ 861.902
Opbrengst GBC per m ²	(€ 160,3)	€ 93,8	€ 109,2	€ 125,5	€ 142,8	€ 161,1	€ 180,5	€ 201,0	€ 222,7	€ 245,8	€ 132,2

10-JAARS VERGELIJKING

Conventioneel / GBC-huur: landlord	Management Agreement: landlord	Verschil management vs conventioneel	ROZ aan GBC: netto resultaat GBC
€ 1.404.978	€ 2.312.501	€ 907.523	€ 861.902

GBC Illustrative Scenario Economics

Opbrengst landlord en economische positie GBC over 10 jaar

VOORSTEL GBC voor LINQ OFFICES

2 | MANAGEMENT AGREEMENT

GBC exploiteert namens de landlord. Landlord ontvangt bruto marge, na managementvergoeding aan GBC.

3 | ROZ-HUUR OVK AAN GBC

Landlord ontvangt vaste huur. GBC draagt exploitatierisico en verdient de resterende marge na huur en overhead.

LANDLORD INCOME

Alle bedragen in EUR, tenzij anders vermeld

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	10 jr totaal
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	--------------

2 | Management Agreement

Bruto marge locatie	€ 71.540	€ 121.234									
Vaste managementvergoeding GBC	-	-									
Variabele managementvergoeding GBC	(€ 23.934)	(€ 24.719)									(€ 48.653)
Netto opbrengst landlord	€ 47.606	€ 96.515									€ 144.121
Opbrengst landlord per m ²	€ 73,0	€ 148,0									

3 | ROZ-huur ovk aan GBC

Bruto marge locatie	-	€ 121.234	€ 257.936	€ 274.170	€ 291.209	€ 309.091	€ 327.860	€ 347.559	€ 368.235	€ 389.936	€ 2.687.230
Huurkosten	-	(€ 88.020)	(€ 181.321)	(€ 186.761)	(€ 192.364)	(€ 198.135)	(€ 204.079)	(€ 210.201)	(€ 216.507)	(€ 223.002)	(€ 1.700.389)
Netto opbrengst landlord	-	€ 88.020	€ 181.321	€ 186.761	€ 192.364	€ 198.135	€ 204.079	€ 210.201	€ 216.507	€ 223.002	€ 1.700.389
Opbrengst landlord per m ²	-	€ 283,0	€ 278,1	€ 286,4	€ 295,0	€ 303,9	€ 313,0	€ 322,4	€ 332,1	€ 342,0	€ 289,8
Netto opbrengst GBC	-	€ 33.214	€ 76.615	€ 87.409	€ 98.845	€ 110.957	€ 123.781	€ 137.358	€ 151.728	€ 166.933	€ 986.841
Opbrengst GBC per m ²	-	€ 50,9	€ 117,5	€ 134,1	€ 151,6	€ 170,2	€ 189,8	€ 210,7	€ 232,7	€ 256,0	€ 168,2