

ANNEXUM

WONINGFONDS HOOFDDORP C.V.

JAARBERICHT 2017

Beherend Venoot

Woningfonds Hoofddorp
Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Beheerder

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
Website: www.annexum.nl

Bewaarder

SGG Depositary B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1.	Verslag van de beheerder	3
2.	Jaarbericht	7
2.1.	Balans.....	8
2.2.	Winst- en-verliesrekening.....	9
2.3.	Kasstroomoverzicht over 2017.....	10
3.4.	Toelichting op het jaarbericht	11
3.4.1.	Algemeen	11
3.4.2.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	12
3.4.3.	Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	13
	Overige gegevens.....	21
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Woningfonds Hoofddorp CV is in april 2017 opgericht en belegt in 69 appartementen en bijbehorende bergingen aan de Nieuweweg 71 t/m 87. De beoogde looptijd is onbepaalde tijd, doch in beginsel tot en met april 2022. Het fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk opbrengst uit de verhuur van de appartementen.

Resultaten

De huidige verslagperiode omvat de periode van de oprichting op 11 april 2017 t/m 31 december 2017. Het resultaat na belastingen in de verslagperiode bedraagt € 149.762.

Bij de oprichting van het fonds is een te hoge aanneme gedaan ten aanzien van de hoogte van de marketing in en advieskosten. Omdat deze kosten lager uit zijn gevallen is dit bedrag als extra dividend in augustus 2017 uitgekeerd aan de participanten.

Verhuursituatie

Alle appartementen zijn bij oplevering verhuurd voor minimaal 1 jaar. In de verslagperiode is er voor de appartementen dan ook geen sprake van leegstand. In verband met persoonlijke omstandigheden is een huurder eerder vertrokken. Dit appartement is aansluitend weer verhuurd. Verhuurkosten zijn verhaald op de vertrekkende huurder.

Van de 29 bergingen stonden er bij aanvang 4 leeg. Deze bergingen vertegenwoordigen een totale maandhuur van € 207. Per 1 juni is een van de bergingen verhuurd, de maandelijkse huurderiving komt hiermee uit op €182.

Om de bergingen die leegstaan te verhuren zijn huurders van de appartementen ondernemers in de directe omgeving aangeschreven. Tevens zijn de bergingen aangeboden via storage-share.nl

Uitkering

Woningfonds Hoofddorp C.V. heeft een bedrag van € 600 per participatie uitgekeerd. Dit interim-dividend ligt met 2,4% over de periode half april t/m 30 juni een stuk hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (4,9% op jaarbasis). De hogere uitkering is mogelijk omdat de initiële marketing- en advieskosten die gemoeid waren met de emissie, lager uitvielen doordat het fonds sneller werd geplaatst dan was voorzien.

Onderhoud

In de afgelopen periode is er geen (groot)onderhoud gepleegd aan het complex.

Intern beheersingssysteem

De Directie heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (w.o. de Wet op het financieel Toezicht). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Woningfonds Hoofddorp C.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen. Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de

bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2017 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloningsbeleid

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de Directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.myannexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer B.V. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest B.V.	'Identified staff' in senior managementfuncties	'Identified staff' buiten senior managementfuncties
Aantal medewerkers (gemiddelde over 2017)	36	4	0
Beloning	€	€	€
Totaal vaste beloning over 2017	2.290.564	399.168	-
Totaal variabele beloning over 2017	174.379	67.650	-

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Beheer B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- De leden van de Directie van de Beheerder; en
- Medewerkers die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) melden wij het volgende: geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

De Directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee heren. Bij toekomstige benoemingen wordt gestreefd naar, daar waar mogelijk, een evenwichtige bezetting.

Gedurende het jaar 2017 waren er geen werknemers in dienst van Woningfonds Hoofddorp C.V.

Risicomanagement

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt en toont daarmee tevens de risicobereidheid.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2017	Verwacht risico 2018
Financieringsrisico	LTV < 50%	Ja	Investering in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Gemiddeld	Gemiddeld
Liquiditeitsrisico (kostenrisico)	Debt Service Capacity Ratio > 1,25	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Tijdig anticiperen op rentevervaldatum financiering door contact met financier(s)	Gemiddeld	Laag
Fonds specifiek risico	Cash-Flow planning	Ja	Analyse per halfjaar om de objecten te behouden of te verkopen (hold/sell-analyse)	Gemiddeld	Gemiddeld
Waarderingsrisico	Jaarlijkse waardering	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering en interne waarderings	Gemiddeld	Gemiddeld
Leegstandsrisico	Leegstad < 50%	Ja	Actief beheer objecten	Laag	Laag
Debiteurenrisico (kredietrisico)	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopontwikkeling	Gemiddelde looptijd van contracten	Ja	Actief beheer van de huurdersportefeuille door Asset Managers	Gemiddeld	Gemiddeld

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. Wel blijft het van belang continu actief te blijven monitoren en bij te sturen. Ter beheersing van de risico's is door de beheerder in december 2017 een prognose opgesteld, inclusief liquiditeitsprognose en toetsing van de convenanteisen. Op basis van de financiële prognose, zoals overeengekomen met de financier, is de verwachting van de beheerder dat gedurende het komende jaar de financiële convenanten niet zullen worden gebroken.

Markt- en waarderingsrisico

De kantorenmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand

in de portefeuille. Gezien de waardeontwikkeling en de toename van de bezettingsgraad in het afgelopen jaar zien we geen toegenomen risico's.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer B.V. identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagementmonitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Woningfonds Hoofddorp C.V. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2017 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer B.V. zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de Directie van Annexum Beheer B.V., en aan de AIFMD-vereisten. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

Vooruitzichten

De woningmarkt in Hoofddorp is goed. Er is veel vraag naar betaalbare woonruimte. Wanneer er mutaties zijn, is de verwachting dat vrijgekomen appartementen snel weer zijn weder verhuurd.

Amsterdam, 6 april 2018

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

2. JAARBERICHT

- Balans
- Winst-en-verliesrekening
- Kasstroomoverzicht

2.1. BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	11 april 2017 - 31 december 2017 €
Activa		
Vaste Activa		
Vastgoedbeleggingen	1	9.116.350
Immateriële vaste activa	2	<u>490.493</u>
		9.606.843
Vlottende Activa		
Vorderingen	3	33.537
Liquide middelen	4	<u>408.308</u>
		<u>441.845,00</u>
		<u>10.048.688</u>
Passiva		
Eigen Vermogen	5	
Participanten kapitaal		5.525.000
Wettelijke reserve		490.493
Overige reserves		(623.093)
Resultaat boekjaar		<u>149.762</u>
		5.542.162
Langlopende schulden		
Kredietinstelling	6	4.323.550
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	7	<u>182.976</u>
		<u>10.048.688</u>

2.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2017 €
Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Huuropbrengsten	8	<u>445.828</u>
		445.828
Bedrijfslasten		
Exploitatiekosten vastgoed	9	63.330
Beheerkosten	10	22.241
Rentelasten	11	92.906
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	2	82.810
Verhuurdersheffing		-
Overige bedrijfskosten	12	<u>34.778</u>
		<u>296.066</u>
Resultaat voor belastingen		149.762
Belastingen		<u>-</u>
Resultaat na belastingen		149.762

2.3. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

	Ref.	2017 €
Resultaat na belastingen		149.762
<i>Gecorrigeerd voor:</i>		
Investerings vastgoed	1	(9.116.350)
Geactiveerde oprichtingskosten	2	(573.303)
Afschrijvingen oprichtingskosten	2	82.810
Mutatie vorderingen		(33.537)
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire financiering)		138.976
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>(9.351.642)</u>
Kapitaalstorting	5	5.525.000
Uitkeringen aan participanten	5	(132.600)
Verstreckte hypotheek	6	5.720.000
Aflossing brugfinanciering	6	(1.320.000)
Aflossing hypotheek	6	(11.000)
Betaalde financieringskosten	6	(25.700)
Afschrijvingen op geactiveerde financieringskosten	6	4.250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>9.759.950</u>
Mutatie geldmiddelen		408.308
Geldmiddelen per 11 april		-
Geldmiddelen per 31 december		<u>408.308</u>
Mutatie geldmiddelen		408.308

3.4. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van Woningfonds Hoofddorp C.V., statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan voornamelijk uit beleggen in onroerende zaken.

De vennootschap is opgericht op 12 april 2017, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68708955.

Het doel van de vennootschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen in de appartementen Nieuweweg 71 t/m 87 in Hoofddorp.

Fiscale status

De C.V.-overeenkomst is zodanig opgesteld dat de vennootschap voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat onder de huidige belastingwetgeving de vennootschap fiscaal transparant is. De fiscale transparantie heeft tot gevolg dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van de vennootschap worden toegerekend aan de participanten naar rato van hun winstaandeel dat correspondeert met hun kapitaalbreng in de vennootschap. Derhalve worden de door de vennootschap behaalde resultaten niet bij de vennootschap zelf, maar rechtstreeks bij de participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Dientengevolge is in de jaarrekening geen winstbelasting verantwoord. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien toetreding en/of vervanging van participanten, hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle participanten en de beherend vennoten, toch geschiedt zonder dat die toestemming is gegeven.

3.4.1. ALGEMEEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Activa en passiva (met uitzondering van het eigen vermogen) worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen waarmee verwezen wordt naar de toelichting.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de Beheerder van de vennootschap zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de Beheerder schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de investeringen in het directe vastgoed en de exploitatie van het directe vastgoed zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Financiering, aflossingen op financiering en uitkeringen aan participanten zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

3.4.2. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**Vastgoedbeleggingen**

Het Vastgoed wordt gewaardeerd tegen historische kosten, d.w.z. de verkrijgingsprijs (inclusief Kosten koper bestaande uit Notaris- en taxatiekosten en Selectie- en acquisitiekosten), verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte Gebruiksduur van het Vastgoed (looptijd van het Vastgoedfonds) en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een residuwaarde.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de Initiële kosten en de initiële kosten met betrekking tot Fondsinvestering, bestaande uit Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Langlopende schulden

Rentedragende financieringen worden bij het opnemen van de lening in de financiële administratie verwerkt tegen nominale waarde die wordt verondersteld gelijk te zijn aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen.

Na deze zogenaamde eerste verwerking worden de rentedragende financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende financiering wordt verantwoord als rentekosten. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voorzieningen

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van het Vastgoed wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

3.4.3. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de huuropbrengsten en het netto verkoopresultaat uit hoofde van verkochte woningen verantwoord. De huuropbrengsten worden in het resultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen. De resultaten uit verkoop van woningen worden toegerekend aan de periode waarin de woningen door middel van een notariële akte zijn geleverd.

Exploitatielasten vastgoed

Hieronder worden de direct met de exploitatie van de woningen samenhangende kosten verantwoord, zoals onroerendezaakbelasting, onderhoud, property managementkosten, VVE-bijdragen, etc.

Beheerkosten

Hieronder wordt de aan de beheerder toekomende vergoeding verantwoord.

Rentelasten

Hieronder worden de aan het boekjaar toerekenbare rentelasten verantwoord.

Verhuurderheffing

Hieronder wordt de aan het boekjaar toerekenbare verhuurderheffing verantwoord.

Overige bedrijfskosten

Hieronder worden de overige aan de vennootschap toerekenbare kosten verantwoord.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS**1. Vastgoed**

Hieronder zijn verantwoord de in bezit zijnde woningen, te weten Nieuweweg 71 t/m 87 te Hoofddorp. De samenstelling en het verloop zijn als volgt:

	11 april 2017 - 31 december 2017
Stand per 11 april	-
Mutaties	
(Des)investeringen	9.116.350
Bijzondere waardverminderingen	<u>-</u>
Saldo	9.116.350

Per 22 juni 2016 is de portefeuille met het oog op de aankoop en financiering door CBRE getaxeerd. Daarbij werd de reële waarde bij benadering gelijk geacht aan de taxatiewaarde. De taxatiewaarde per 22 juni 2016 bedraagt € 8.830.000 k.k. Dit is de waarde in verhuurde staat, met een rentevoet van 6,8%.

Per 31 december 2017 heeft er een interne waardering plaats gevonden van het pand en is de waarde vastgesteld op € 9.517.000, met een rentevoet van 6,5%. Op basis van de interne waardering per 31 december 2017 is geen bijzondere waardevermindering opgenomen.

Naar verwachting is de restwaarde van de materiële vaste activa gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%.

2. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn de marketing- en adviseurskosten en de overige kosten die bij de oprichting van de C.V. gemaakt zijn.

	11 april 2017 - 31 december 2017
Stand per 11 april	-
Mutaties	
Honorarium oprichtingskosten	573.303
Amortisatie oprichtingskosten	<u>(82.810)</u>
Saldo	490.493
Stand per 31 december	490.493

3. Vorderingen

De vorderingen kunnen als volgt worden weergegeven:

	11 april 2017 - 31 december 2017
Debiteuren	1.272
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>32.265</u>
Totaal	33.537

4. Liquide middelen

De post liquide middelen betreft een rekening-courant direct opeisbaar en staat ter vrije beschikking van Woningfonds Hoofddorp C.V.

5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt:

	Participanten kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 11 april 2017	-	-	-	-	-
Mutaties					
Kapitaalstorting	5.525.000	-	-	-	5.525.000
Opname wettelijke reserve	-	573.303	(573.303)	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	(82.810)	82.810	-	-
Uitkeringen	-	-	(132.600)	-	(132.600)
Resultaat boekjaar	-	-	-	149.762	149.762
Stand per 31 december 2017	5.525.000	490.493	(623.093)	149.762	5.542.162

Het kapitaal bestaat per 31 december 2017 uit 221 participaties met ieder een nominale waarde van € 25.000. Ultimo 2017 bedraagt de intrinsieke waarde per participatie € 25.078. De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat van 2017 van € 149.762 toe te voegen aan de overige reserves.

6. Langlopende schulden

Het verloop van de hypothecaire financiering kan als volgt worden weergegeven:

	11 april 2017 - 31 december 2017
Verstreckte hypotheek	5.720.000
Aflossing brugfinanciering	(1.320.000)
Aflossingen	(11.000)
Financieringskosten	(25.700)
Amortisatie financieringskosten	<u>4.250</u>
Totaal	4.367.550
Af te lossen binnen 1 jaar	<u>(44.000)</u>
Stand per 31 december	4.323.550

*) De financieringskosten bestaan uit kosten met betrekking tot het afsluiten van de hypotheek, waaronder afsluitprovisie, notariskosten en begeleidingskosten.

Op 31 augustus 2016 is een hypothecaire financiering aangegaan bij ABN Amro Bank N.V.

Financieringsvoorwaarden ABN Amro Bank N.V.

Hoofdsom	: € 4.400.000 + € 1.320.000 als brugfinanciering
Rentepercentage	: 3,00% als Loan-to-value > 50%, 2,75% als < 50%
Looptijd	: tot 1 september 2021
Renteberekening	: werkelijk/360
Periodieke aflossing	: van ieder kwartaal wordt er € 11.000 afgelost (1% per jaar van de hoofdsom)

Bij de start van het fonds op 11 april 2017 is de brugfinanciering van € 1.320.000 afgelost aan de financier.

Op de verstrekte financieringen is een tweetal convenanten van toepassing, te weten:

- Debt Service Coverage Ratio, minimaal 1,25
- Loan to Value Ratio maximaal 50%.

Zowel de "Debt Service Coverage Ratio" als de "Loan to Value Ratio" zijn afhankelijk van de informatie in de jaarrekeningen en in het taxatierapport. Per einde 2017 werd voldaan aan alle convenanten.

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden < 1 jaar :	€ 44.000
Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar :	€ 4.323.550
Schulden >= 5 jaar :	€ 0

Zekerheden

Bankhypotheek op het Vastgoed, eerste in rang, van € 5.720.000,- plus zoals gebruikelijk 40% voor rente en kosten, dus totaal € 8.008.000,.

7. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	11 april 2017 - 31 december 2017
Kortlopend deel langlopende schulden	44.000
Crediteuren	2.772
Servicekosten	41.730
Rentelasten	30.845
Waarborgsommen	55.878
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>7.751</u>
Stand per 31 december	182.976

NIET UIT DE BALANS BLIKKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Als bewaarder van de vennootschap treedt op Stichting Bewaarder Woningfonds Hoofddorp, zijnde een stichting naar Nederlands recht.

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de B.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

De theoretische huuropbrengst voor 2018 is EUR 613.791, waarbij de huurcontracten maandelijks opzegbaar zijn. Hierdoor zijn de huuropbrengsten 1-5 jaar en > 5 jaar € 0.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot de datum van ondertekening van deze jaarrekening hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8. Huuropbrengsten

Hieronder zijn verantwoord de aan het boekjaar toerekenbare huuropbrengsten uit hoofde van de exploitatie van de woningenportefeuille.

**11 april 2017 -
31 december 2017**

Theoretische bruto huuropbrengsten	<u>445.828</u>
Totaal	445.828

9. Exploitatielasten vastgoed

Deze lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

**11 april 2017 -
31 december 2017**

Property Managementkosten	26.908
Onderhoudskosten	15.401
Verzekeringen	2.712
Onroerende zaak belasting	6.640
Waterschapslasten en rioolrecht	6.308
VvE-bijdrage	1.805
Overige exploitatiekosten	<u>3.556</u>
Totaal	63.330

10. Beheerkosten

Hieronder is de aan Annexum Beheer B.V. verschuldigde vergoeding voor het boekjaar verantwoord.

11. Rentelasten

De rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

**11 april 2017 -
31 december 2017**

Rente hypothecaire leningen	88.656
Amortisatie financieringskosten	<u>4.250</u>
Totaal	92.906

12. Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

**11 april 2017 -
31 december 2017**

Accountantskosten	6.750
Overige bedrijfslasten	<u>28.028</u>
Totaal	34.778

De accountantskosten 2017 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds. De controle van de jaarrekening over 2017 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd.

13. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

De vennootschap is een overeenkomst aangegaan met de beherende vennoten. In de overeenkomst inzake beheer is vastgelegd dat Annexum Beheer B.V. belast is met het beheer van de vennootschap. De voorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst inzake beheer zoals gevoegd bij het prospectus. De beheerder heeft recht op de volgende vergoedingen ten laste van de vennootschap:

- Beheervergoeding
- Performance fee
- Verkoopkosten
- Property managementvergoeding
- Herfinancieringsfee
- Emissiekosten

Beheervergoeding

De beheervergoeding bedraagt 5% van de brutohuuropbrengst (exclusief servicekosten) inzake de woningen. Onder beheer worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om de vennootschap te laten functioneren, kortom het managen van de vennootschap in de meest ruime zin.

Performance fee

De performance fee bij verkoop is 15% van bruto verkoopopbrengst minus het prorogedeelte van de verkochte woningen (op basis van oppervlakte m² van de woning) van de totale fondsinvestering, exclusief liquiditeitsreserve. Deze vergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie.

Verkoopkosten

De marktconforme makelaarskosten bij tussentijdse verkoop van woningen en bij verkoop van het restant bezit aan het einde van de looptijd van de vennootschap, die geprognosticeerd zijn op 2% van de brutoverkoopopbrengst.

Bij tussentijdse verkoop en bij verkoop van het restbezit is het de bedoeling dat de 2e behorend venoot de werkzaamheden daarvoor verricht en daarvoor marktconform wordt vergoed.

Overige informatie

Lopende Kosten Factor (voorheen Total expense ratio)

De Lopende Kosten Factor (LKF) heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de beheerkosten, verhuurdersheffing en overige bedrijfskosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht, opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de afschrijvingskosten en amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€ 63.330), beheerkosten (€ 22.241) en de overige bedrijfskosten (€ 34.778), te weten (€ 120.350) wordt afgezet tegen de intrinsieke waarde per 31 december 2017. De gemiddelde intrinsieke waarde is berekend op drie waarnemingsmomenten, 11 april 2017, 30 juni 2017 en 31 december 2017 en gewogen als 1:1:1. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 5.530.721. De Lopende Kosten Factor voor het boekjaar 2017 bedraagt 2,18%.

Personeel

Gedurende het boekjaar waren er geen personeelsleden in dienst bij de vennootschap.

Amsterdam, 6 april 2018

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

OVERIGE GEGEVENS

BESTUURDERSBELANGEN

Noch de beheerder noch de aan de beheerder gelieerde partijen houden ultimo 2017 participaties in de vennootschap.

STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Artikel 17 van de C.V. akte luidt als volgt:

17.1 De winst van de vennootschap wordt uitgekeerd als volgt:

a. aan de Beherend Vennoten jaarlijks, gedurende de respectievelijke periode dat zij optreden als beherend vennoot van de Vennootschap, een bedrag ter grootte van € 500 ieder; en

b. aan de Beleggers in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

17.2 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.1 zullen op een door de 1e Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De 1e Beherend Vennoot kan besluiten (een deel van) de winst als interim uitkering uit te keren al dan niet ten laste van de reserves van de vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, overeenkomstig Artikel 17.1. Een besluit tot reservering of bestemming van winst behaald over een bepaald boekjaar anders dan voor uitkering dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vergadering van Vennoten in de vergadering waarin de jaarrekening wordt behandeld. In beginsel is het uitgangspunt voor de uitkering van het positief resultaat opgenomen in de tabel van Deel 9.4.2 van het prospectus.

17.3 De 1e Beherend Vennoot stelt de Beleggers in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de belegger als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6.

17.4 Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het Vennootschapsvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Beleggers in verhouding tot de door hen gehouden participaties, met dien verstande dat Beleggers niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en de participanten van Woningfonds Hoofddorp C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningfonds Hoofddorp C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningfonds Hoofddorp C.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Woningfonds Hoofddorp C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 6 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA