

HALFJAARBERICHT 2018  
WONINGFONDS HOOFDDORP CV

30 AUGUSTUS 2018



## Inhoud

1. Management samenvatting .....	2
2. Financiële rapportage: eerste halfjaar van 2018 .....	3
3. Verklarende begrippen en definities .....	4

### Disclaimer:

*Dit document is een interne managementrapportage waarop geen accountantscontrole is toegepast. Alhoewel de in deze rapportage opgenomen informatie door de verantwoordelijke asset manager met zorg is samengesteld, kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend. De informatie in deze kwartaalrapportage is uitsluitend bedoeld voor participanten van Woningfonds Hoofddorp CV en mag op geen enkele manier worden doorgestuurd, vermenigvuldigd, geopenbaard of anderszins worden gebruikt zonder nadrukkelijke toestemming van Annexum. Binnen de tellingen kunnen afrondingsverschillen optreden.*

# 1. Management samenvatting

## 1. Portfolio

- In Hoofddorp is veel vraag naar betaalbare woningen. Er is sprake van schaarste zowel in de koop als huursector. In Hoofddorp en omgeving groeit het aanbod in nieuwbouwwoningen. Het aanbod voor starters is echter beperkt. Dit komt de verhuurbaarheid van de appartementen in het fonds ten goede.
- Het fonds belegt in 69 appartementen met bergingen. Er is gedurende de verslagperiode geen sprake geweest van leegstand in de appartementen. Er zijn 8 mutaties geweest, echter de appartementen zijn aansluitend weer verhuurd (in 5 van de 8 gevallen tegen een wat hogere maandhuur).
- Er is geen groot onderhoud gepleegd in de verslagperiode. Voor 2019 staan de eerste grote onderhoudswerkzaamheden gepland.
- De waarde van het vastgoed per 30 juni 2018 blijft onveranderd en bedraagt € 9,12 miljoen. De marktwaarde van het vastgoed bedraagt € 9,5 miljoen.

## 2. Resultaat

- De netto huuropbrengst in de verslagperiode bedraagt € 312K. De exploitatiekosten zijn € 51K. Het direct beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt € 171K en ligt boven begroting als gevolg van lager dan verwachte exploitatielasten.
- Dit resulteert in een direct beleggingsrendement van 3,1% op halfjaarlijkse basis.
- Het indirect resultaat is € 60K negatief. Dit betreft de afschrijving van de oprichtings- en financieringskosten.
- De intrinsieke waarde per participatie is per 30 juni 2018 € 24.978 (ultimo 2018 Q1: € 24.743). De waardering van het vastgoed voor de intrinsieke waarde is tegen historische kostprijs.

## 3. Uitkering

- Woningfonds Hoofddorp C.V. heeft in februari 2018 een bedrag van € 600 per participatie uitgekeerd conform de prospectus.

## 4. Financiering

- In het eerste halfjaar van 2018 is er € 22K afgelost op de uitstaande financiering.
- De huidige financiering, met een jaarlijks rentepercentage van 2,75%, loopt af op 1 september 2022.
- De Loan to Value bedraagt 47,9% per 30 juni 2018, gebaseerd op een bedrag van ca. € 4,37 miljoen uitstaand aan totale financiering.
- 

## 5. 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.

## 2. Financiële rapportage: eerste halfjaar van 2018

Kerncijfers	Q1	Q2	Q3	Q4	2018
Aantal participaties	221	221			221
Nominale waarde per participatie	€ 25.000	€ 25.000			€ 25.000
Intrinsieke waarde per participatie	€ 24.743	€ 24.978			€ 24.978
Direct beleggingsresultaat per participatie	€ 395	€ 378			€ 773
Direct beleggingsrendement	1,6%	1,5%			3,1%
Uitkering per participatie	€ 600	€ 0			€ 600
Contant rendement	2,4%	0,0%			2,4%

Alle genoemde waardes hieronder zijn in duizendtallen (x 1000 €)

Resultaat	Q1	Q2	Q3	Q4	Actual 2018	Budget 2018
<b>Huuropbrengsten</b>	156	156			312	311
Exploitatie-uitgaven	-25	-26			-51	-64
Beheervergoeding	-8	-8			-16	-16
Overige kosten	-5	-9			-14	-11
Operationele kosten	-38	-43			-81	-91
<b>Bedrijfsresultaat</b>	117	114			231	221
Rentelasten	-30	-30			-60	-60
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	87	83			171	161
Indirect beleggingsresultaat	-29	-32			-60	-58
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	59	52			111	103

Balans	Q1	Q2	Q3	Q4
Vastgoedbeleggingen	9.116	9.116		
Immateriële vaste activa	462	433		
Vorderingen	61	22		
Liquide middelen	310	404		
<b>Totaal Activa</b>	9.949	9.976		
Eigen Vermogen	5.468	5.520		
Financiering	4.378	4.367		
Geactiveerde financieringskosten	-20	-19		
Overige schulden	123	107		
<b>Totaal Passiva</b>	9.949	9.976		

Kasstroom	Q1	Q2	Q3	Q4	2018
Operationele kasstroom	-87	105			18
Investerings kasstroom	-	-			-
Financierings kasstroom	-11	-11			-22
Totale kasstroom	-98	94			-4
Liquide middelen begin periode	408	310			719
Totale kasstroom	-98	94			-4
Liquide middelen einde periode	310	404			714

Vastgoed portefeuille	Q1	Q2	Q3	Q4	2018
Vastgoedwaarde begin periode	9.116	9.116			9.116
Herwaarderingen	-	-			-
Vastgoedwaarde einde periode	9.116	9.116			9.116

Eigen Vermogen	Q1	Q2	Q3	Q4	0
Eigen Vermogen begin periode	5.542	5.468			5.542
Uitkering dividend	-133	-			-133
Resultaat	59	52			111
Eigen Vermogen einde periode	5.468	5.520			5.520

Financiering	Q1	Q2	Q3	Q4	2018
Financiering begin periode	4.389	4.378			4.389
Aflossing op financiering	-11	-11			-22
Financiering einde periode	4.378	4.367			4.367

KPI's	Q1	Q2	Q3	Q4
Bezettingsgraad (m2)	100%	100%		
Loan to Value	48,0%	47,9%		

## 3. Verklarende begrippen en definities

### **Contant rendement**

Contante uitkering per participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de nominale waarde per participatie.

### **Direct beleggingsrendement**

Directe beleggingsresultaat per participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de nominale waarde per participatie.

### **Direct beleggingsresultaat**

De huuropbrengsten van het vastgoed minus de operationele kosten en de rentekosten, exclusief afschrijvingen, herwaardering en amortisatie.

### **Exploitatie-uitgaven**

De uitgaven direct verbonden met -en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het vastgoed, zoals: gemeentelijke belastingen, verzekeringskosten, onderhoudskosten, property management vergoeding, kosten voor jaarlijkse herwaardering van het vastgoed, overige exploitatiekosten, servicekosten voor rekening eigenaar (exclusief beheervergoeding en overige kosten, toerekenbaar aan het vastgoedfonds).

### **Financieringskasstroom**

Kasstroom met betrekking tot de financiering van de activiteiten van het fonds, bestaande uit de inkomsten en uitgaven betreffende het verschaffen en aflossen van vermogen, zoals onder andere: rentelasten, aflossingen, dividenduitkeringen, uitgifte of terugbetaling kapitaal.

### **Frictieleegstand**

Leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren (eg. Woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verkoop of verbouwing).

### **Gemiddelde looptijd contracten**

Looptijd huurcontracten op basis van het gewogen gemiddelde huurbedrag berekend vanaf einde rapportagedatum.

### **Huuropbrengsten**

De gefactureerde huuropbrengsten inclusief eventuele gefactureerde huurkortingen.

### **Huurvervalkalender**

Percentage Huuropbrengsten dat in het gegeven jaar expireert, berekend vanaf einde rapportagedatum.

### **Indirect beleggingsresultaat**

De herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van het vastgoed alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten.

### **Intrinsieke waarde**

Het verschil tussen de activa en de schulden van het vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.

### **Investeringskasstroom**

Kasstroom als sommatie van investeringen (negatief) in het vastgoed en desinvesteringen (positief) in het vastgoed.

### **Loan to Value**

Totale financiering afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

### **Operationele kasstroom**

Kasstroom die voortvloeit uit de bedrijfsvoering, te weten het totaal beleggingsresultaat minus mutaties in het omzetafhankelijke netto werkkapitaal.

### **Operationele kosten**

Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het vastgoedfonds en het vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de beheerder, doch exclusief rentekosten en aflossingen verband houdende met de financiering. De voornaamste operationele kosten zijn: de exploitatie-uitgaven, de vergoedingen aan de beheerder en de overige (fonds)kosten.