

HALFJAARBERICHT 2018
WONINGFONDS NIEUWEGEIN CV

30 AUGUSTUS 2018



Inhoud

| | |
|---|---|
| 1. Management samenvatting | 2 |
| 2. Financiële rapportage: eerste halfjaar 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 Nieuwegein kent zowel de koop- als huursector gunstige marktomstandigheden. De woningen zijn goed verhuurbaar. Het aanbod voor starters (segment van Woningfonds Nieuwegein CV) is beperkt.
- Alle 77 appartementen van het fonds zijn bij oplevering in 2017 verhuurd voor minimaal 1 jaar. In de verslagperiode is er voor de appartementen dan ook geen sprake van leegstand.
- In de afgelopen periode is er geen (groot)onderhoud gepleegd aan het complex.
- De waarde van het aangekochte vastgoed bedraagt per 30 juni 2018 € 12,9 miljoen.

2. Resultaat

- De huidige verslagperiode omvat de periode van de oprichting op 29 december 2017 t/m 30 juni 2018.
- De netto huuropbrengst in de verslagperiode bedraagt € 358K. De exploitatiekosten zijn € 73K. Het direct beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt € 173K en ligt iets boven begroting. Dit resulteert in een direct beleggingsrendement van 2,9% op halfjaarlijkse basis.
- Het indirect resultaat is € 89K negatief. Dit betreft de afschrijving van de oprichtings- en financieringskosten.
- De intrinsieke waarde per participatie is per 30 juni 2018 € 25.351.

3. Uitkering

- Woningfonds Nieuwegein C.V. heeft in augustus 2018 een bedrag van € 670 per participatie uitgekeerd conform de prospectus.

4. Financiering

- De financiering van € 8 miljoen bestaat uit twee delen en loopt af op 1 september 2022.
- Het eerste deel van de financiering van € 6,4 miljoen heeft een vast rentepercentage van 2,00%
- Het tweede deel van de financiering van € 1,6 miljoen heeft een rentepercentage van 3 maands Euribor (met een minimum van 0%) + 1,75% opslag.
- De Loan to Value bedraagt 62% per 30 juni 2018, gebaseerd op een bedrag van ca. € 8 miljoen uitstaand aan totale financiering.
- Wanneer de Loan to Value boven de 65% stijgt, dient er een zodanige aflossing plaats te vinden dat de lening weer maximaal 65% van de marktwaarde is en mogen er geen uitkering plaatsvinden aan participanten.

5. Vooruitzichten

- De woningmarkt in Nieuwegein is goed. Er is veel vraag naar betaalbare woonruimte en het aanbod voor starters (segment van Woningfonds Nieuwegein) is beperkt. Wanneer er mutaties zijn, is de verwachting dat vrijgekomen appartementen snel weer zijn weder verhuurd.

2. Financiële rapportage: eerste halfjaar 2018

| Kerncijfers | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2018 |
|---|----------|----------|----|----|----------|
| Aantal participaties | 240 | 240 | | | 240 |
| Nominale waarde per participatie | € 25.000 | € 25.000 | | | € 25.000 |
| Intrinsieke waarde per participatie | € 25.201 | € 25.351 | | | € 25.351 |
| Direct beleggingsresultaat per participatie | € 414 | € 307 | | | € 721 |
| Direct beleggingsrendement | 1,7% | 1,2% | | | 2,9% |
| Uitkering per participatie | € 0,00 | € 0,00 | | | € 0 |
| Contant rendement | 0,0% | 0,0% | | | 0,0% |

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

| Resultaat | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Actual 2018 | Budget 2018 |
|-----------------------------------|-----|-----|----|----|-------------|-------------|
| Huuropbrengsten | 173 | 185 | | | 358 | 348 |
| Exploitatie-uitgaven | -21 | -52 | | | -73 | -70 |
| Beheervergoeding | -9 | -9 | | | -18 | -17 |
| Overige kosten | -4 | -11 | | | -14 | -19 |
| Operationele kosten | -33 | -72 | | | -105 | -107 |
| Bedrijfsresultaat | 139 | 114 | | | 253 | 241 |
| Rentelasten | -40 | -40 | | | -80 | -82 |
| Direct beleggingsresultaat | 99 | 74 | | | 173 | 159 |
| Indirect beleggingsresultaat | -51 | -38 | | | -89 | -102 |
| Totaal beleggingsresultaat | 48 | 36 | | | 84 | 57 |

| Balans | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|----------------------------------|--------|--------|----|----|
| Vastgoedbeleggingen | 12.886 | 12.886 | | |
| Immateriële vaste activa | 767 | 727 | | |
| Vorderingen | 13 | 8 | | |
| Liquide middelen | 520 | 633 | | |
| Totaal Activa | 14.186 | 14.254 | | |
| Eigen Vermogen | 6.048 | 6.084 | | |
| Financiering | 8.000 | 8.000 | | |
| Geactiveerde financieringskosten | -76 | -72 | | |
| Overige schulden | 138 | 242 | | |
| Totaal Passiva | 14.110 | 14.254 | | |

| Kasstroon | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2018 |
|--------------------------------|---------|-----|----|----|---------|
| Operationele kasstroon | 428 | 113 | | | 541 |
| Investerings kasstroon | -12.886 | - | | | -12.886 |
| Financierings kasstroon | 12.978 | - | | | 12.978 |
| Totale kasstroon | 520 | 113 | | | 633 |
| Liquide middelen begin periode | - | 520 | | | 520 |
| Totale kasstroon | 520 | 113 | | | 633 |
| Liquide middelen einde periode | 520 | 633 | | | 1.153 |

| Vastgoed portefeuille | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2018 |
|------------------------------|--------|--------|----|----|--------|
| Vastgoedwaarde begin periode | - | 12.886 | | | - |
| Investerings in vastgoed | 12.886 | - | | | 12.886 |
| Herwaarderingen | - | - | | | - |
| Vastgoedwaarde einde periode | 12.886 | 12.886 | | | 12.886 |

| Eigen vermogen | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 519,7783596 |
|------------------------------|-------|-------|----|----|-------------|
| Eigen Vermogen begin periode | - | 6.048 | | | - |
| Storting aandelenkapitaal | 6.000 | - | | | 6.000 |
| Uitkering dividend | - | - | | | - |
| Resultaat | 48 | 36 | | | 84 |
| Eigen Vermogen einde periode | 6.048 | 6.084 | | | 6.084 |

| Financiering | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2018 |
|----------------------------|-------|-------|----|----|--------|
| Financiering begin periode | - | 8.000 | | | 8.000 |
| Aflossing op financiering | - | - | | | - |
| Opgenomen financiering | 8.000 | - | | | 8.000 |
| Financiering einde periode | 8.000 | 8.000 | | | 16.000 |

| KPI's | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|----------------------|-------|-------|----|----|
| Bezettingsgraad (m2) | 100% | 100% | | |
| Loan to Value | 62,1% | 62,1% | | |

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.

Frictieleegestand

Leegestand 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.