

Besluit buiten Vergadering
Verkoop Objecten en ontbinding Fonds

Graag lichten wij hierbij de beoogde verkoop van Object Purmerend en Object Den Haag toe:

U participeert in het Fonds Haaghoeve Vastgoed met als haar enige beleggingen 14 verhuurde grondgebonden woningen te Purmerend en een appartementencomplex met 30 appartementen te Den Haag. Duinweide Investerings NV als Beheerder streeft ernaar de prognoses qua direct en indirect rendement te behalen en tegelijkertijd rekening houdend met de risico's die inherent zijn aan een relatief klein vastgoedfonds.

Het Fonds is december 2015 van start gegaan. Inmiddels is het Fonds bezig met het vijfde jaar en hebben wij vanuit onze rol als Beheerder en na feedback van enkele participanten gekeken naar een eventuele verkoop van het Object en de daarmee samenhangende liquidatie van het Fonds.

Eind 2015 is het Fonds van start gegaan met een huuropbrengst van EUR 391.871,-. Door het actief optimaliseren van de huurstream bedraagt die thans EUR 464.019,24. Dit is een stijging van 18%. Ons inziens zijn de grenzen van de huurverhogingen bij wederverhuur in Purmerend en Den Haag bereikt, afgezien van indexatie. Daarnaast liggen de aanvangsrendementen voor woningbeleggingen op historisch lage niveaus. In combinatie met de fors gestegen huur zorgt dat voor een gunstige beleggingswaarde.

Het Fonds is ons inziens op een optimaal momentum aangekomen in haar looptijd om te worden afgerond. Ook enkele participanten hebben dit de afgelopen maanden bij ons gesuggereerd. Mede vanuit de gedachte dat er inmiddels ook een groter en beter gespreid woningfonds wordt beheerd door Duinweide. Verder houden wij rekening met aanvullende risico's en relatief hogere (beheer)kosten die gepaard gaan met een klein fonds zoals Haaghoeve Woningen.

Met het uitgangspunt om een optimaal beleggingsresultaat te boeken voor de participanten, rekening houdend met een conservatief risicoprofiel en dit te doen met een juiste timing, zijn wij van mening dat een verkoop dit jaar een verantwoorde beslissing is.

In het geval verkoop ook door u als participant als interessant wordt betiteld, dan kan worden overwogen de woningen van het Fonds te verkopen aan het zusterfonds van Haaghoeve Vastgoed, zijnde Duinweide Woningen. Op die wijze kan met minder kosten en de mogelijkheid om door te blijven beleggen in woningen, toch een verkoop worden gerealiseerd. Deelname in Duinweide Woningen is tevens flexibeler, omdat participaties op ieder gewenst moment (per de 1^e van de maand) verkocht kunnen worden.

Graag zouden wij persoonlijk met u de verkoop aan Duinweide Woningen bespreken, eventueel nader toelichten en vervolgens over besluiten. Hieronder schetsen wij de financiële condities en resultaten van de nog door u goed te keuren verkoop aan Duinweide Woningen. Wij achten de verkoop gunstig voor de participanten in Haaghoeve Woningen.

Onderstaand treft u een cijfermatige uitwerking van het voorstel tot verkoop, waarbij de beoogt te realiseren cijfers zijn afgezet tegen het Prospectus.



Rapportage beoogde verkoop Object en liquidatie Fonds

Haaghoeve Woningen FGR



Beoogde datum verkoop Q4 2020

VERKOOPRESULTAAT (alle bedragen in €)	prognose jr. 10	werkelijk jr. 5
Verkoopprijs	7.282.818	8.780.000
Kostprijs (Fondsinvestering)	-6.528.538	-6.530.899
Bruto-verkoopresultaat	754.279	2.249.101
Verkoopkosten	-109.242	-66.399
Netto-verkoopresultaat	645.037	2.182.702
Performance fee	-161.259	-572.959
Verkoopresultaat na Performance fee	483.778	1.609.743

EINDUITKERING (alle bedragen in €)	prognose jr. 10	werkelijk jr. 5
Verkoopprijs	7.282.818	8.780.000
Performance fee	-161.259	-572.959
Verkoopkosten	-109.242	-66.399
Restschuld Financiering	-3.535.000	-3.535.000
Netto kasstroom uit verkoop	3.477.316	4.605.642
Totaal reserveringen (dotaties)	-	135.000
Verbruik totaal reserveringen (onttrekkingen)	-	-
Beschikbaar voor uitkering	3.477.316	4.740.642
Einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	57.955	79.011

Nadere toelichting

Bovenstaand een pro forma berekening van het verkoopresultaat en de einduitkering per Participatie opgenomen bij een Verkoopprijs van EUR 8.780.000. De verkoopkosten die door de Beheerder in rekening worden gebracht bedragen 50% van in de fondsvoorwaarden opgenomen 1,25% van de Verkoopprijs. Er is geen sprake van financieringskosten omdat op einde looptijd financiering zal worden verkocht.

Op basis van bovenstaande pro forma berekening wordt een Indirect rendement behaald na 5 jaar van 54%, zijnde 10,7% gemiddeld per jaar (begroot in Prospectus 16% resp. 1,6% na 10 jaar). Het direct rendement over een periode van 5 jaar zal gemiddeld 5,6% per jaar bedragen (Prospectus 5,0%). Het geschatte Totaal rendement komt hiermee op 6,6% (Prospectus 6,6%) en de IRR op 11% (Prospectus 6,2%).

DUINWEIDE INVESTERINGEN NV

Henry Dunantweg 15 2402 NM Alphen aan den Rijn tel. 088 • 222 0 222 fax 088 • 222 0 223 info@duinweide.nl www.duinweide.nl
ABN-Amro Bank 44.91.78.072 K.v.K. Den Haag 54901723 BTW NL 8514.84.700.B01