

Kwartaalrapportage 1 2021

Vastgoed Fundament Fonds N.V.

23 APRIL 2021



VASTGOED FUNDAMENT FONDS N.V. IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoud

1. Verslag fondsbeheer	1
2. Financiële rapportage: 1 ^{ste} kwartaal 2021	2
3. Verklarende begrippen en definities.....	2

Disclaimer:

Dit document is een interne managementrapportage waarop geen accountantscontrole is toegepast. Alhoewel de in deze kwartaalrapportage 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 Vastgoed Fundament Fonds NV 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. Verslag fondsbeheer

1. Waarde belegging

- Op 25 maart 2021 heeft er een onlinebijeenkomst plaatsgevonden waarin de verkoopstatus van het fondsvastgoed van het Vastgoed Fundament Fonds N.V. besproken is. Aansluitend is er een enquête rondgestuurd en naar aanleiding van de uitslag is er gekozen voor het zo snel mogelijk verkopen van het vastgoed én uitbetaling.
- Voorzichtigheidshalve zijn de twee resterende objecten (Rotterdam en Groningen) in het fonds gewaardeerd tegen de verwachte verkoopprijs (€ 9,75 miljoen). Door deze waardeverandering bedraagt de handelswaarde per certificaat per 31 maart 2021 € 0,77 (ultimo 2020: € 1,00).
- De situatie rondom de COVID-19 crisis heeft een impact op de maatschappij en de economie. Vooralsnog stellen wij vast dat het fonds daardoor nauwelijks is geraakt. Dit sluit niet uit dat dit in de toekomst wijzigt. De duur en effecten van de COVID-19 pandemie zijn onvoorspelbaar.

2. Resultaten

- In het eerste kwartaal van 2021 is een totaal beleggingsresultaat gerealiseerd van € 3,2 miljoen negatief.
- Dit wordt onder andere veroorzaakt door een negatief indirect beleggingsresultaat bestaande uit:
 - Als gevolg van het aflossen van de hypothecaire financiering zijn de geactiveerde financieringskosten in het eerste kwartaal volledig geamortiseerd. Ook zijn exit fees en boeterentes voldaan om de lening af te kunnen wikkelen. Dit resulteert in een negatief resultaat van ca. € 0,8 miljoen.
 - De boekwaarde van de twee resterende panden is in het eerste kwartaal van 2021 afgewaardeerd naar € 9,75 miljoen. Rekening houdend met verkoopkosten (inschatting circa € 0,2 miljoen) resulteert dit in een negatief resultaat van € 2,2 miljoen
 - Het gerealiseerde resultaat op de verkopen van Naritaweg in Amsterdam en Transistorstraat in Almere bedraagt circa € 0,1 miljoen negatief.

3. Financiering

- Het totaal van de uitstaande hypothecaire lening bedroeg per ultimo 2020 € 12,7 miljoen. In het eerste kwartaal is de lening volledig afgelost.
- Per ultimo 2020 was de uitstaande obligatielening € 1,0 miljoen. Op 1 maart 2021 is de obligatielening volledig afgelost.

4. Portfolio

- In het fonds resteren nog 2 objecten, de Boumaboulevard in Groningen en de Albert Plesmanweg 35-43 in Rotterdam.
- In het object aan de Boumaboulevard in Groningen heeft huurder Arup haar huurovereenkomst andermaal stilzwijgend met 3 maanden verlengd tot en met eind augustus 2021. Huurder Brandreclame heeft de door haar gehuurde ruimte per 1 december 2020 uitgebreid met 136 m² vvo tot een totaal metrage van 330 m² vvo en de gehele overeenkomst is verlengd tot en met 30 april 2025. Daarnaast zal de betaalperiode per 1 april 2021 worden gewijzigd van kwartaal- naar maandfacturen. Voor een ruimte van circa 53 m² is per 16 januari 2021 een nieuwe huurder gevonden voor een periode van 2 jaar. Deze huurder overweegt uitbreiding.
- In Rotterdam zijn in het 1^e kwartaal 2 nieuwe huurders aangetrokken voor in taal 68 m² vvo plus bergruimte. Een derde huurder wenst met 1 jaar te verlengen tot en met eind april 2022.

2. Financiële rapportage: 1^e kwartaal 2021

Kerncijfers	Q1	Q2	Q3	Q4	2021
Handelswaarde per certificaat	€ 0,76				€ 0,76
Aantal certificaten van aandelen	13.322.405				13.322.405

Resultaat in 2021	Q1	Q2	Q3	Q4	Actual	Begroting
Huuropbrengsten	317				317	290
Exploitatie-uitgaven	-270				-270	-219
Beheer- en performancevergoeding	-52				-52	-52
Overige kosten	-32				-32	-23
Operationele kosten	-353				-353	-294
Bedrijfsresultaat	-37				-37	-4
Rentelasten	-73				-73	-73
Direct beleggingsresultaat	-110				-110	-77
Indirect beleggingsresultaat	-3.073				-3.073	-3.080
Totaal beleggingsresultaat	-3.183				-3.183	-3.157

Balans	Q1	Q2	Q3	Q4
Vastgoedbeleggingen	9.750			
Vorderingen	324			
Liquide middelen	840			
Totaal Activa	10.914			
Eigen Vermogen	10.083			
Financiering	-			
Achtergestelde lening	-			
Overige schulden	831			
Totaal Passiva	10.914			

Kasstroom	Q1	Q2	Q3	Q4	2021
Operationele kasstroom	-1.027				-1.027
Investerings kasstroom	7.325				7.325
Financierings kasstroom	-13.739				-13.739
Totale kasstroom	-7.441				-7.441
Liquide middelen begin periode	8.282				8.282
Totale kasstroom	-7.441				-7.441
Liquide middelen einde periode	840				840

Vastgoedbeleggingen	Q1	Q2	Q3	Q4	2021
Vastgoedwaarde begin periode	19.085				19.085
Verkopen	-7.325				-7.325
Herwaarderingen	-2.010				-2.010
Vastgoedwaarde einde periode	9.750				9.750

KPI's	Q1	Q2	Q3	Q4
Gem. looptijd contracten (in jaren)	1,5			
Expiratie < 12 maanden (m2)	24%			
Bezettingsgraad (m2)	78%			

3. Verklarende begrippen en definities

Contant rendement

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

Direct beleggingsrendement

Direct beleggingsresultaat per participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de intrinsieke 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.

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.

Verkoopwaarde

Bij de verkoopwaarde is de activa op verwachte opbrengstwaarde gewaardeerd en zijn alle nog te maken kosten met betrekking tot de afwikkeling van de leningen en opheffing van het fonds verwerkt.