

Aankondiging

Woningfonds Apeldoorn CV



Annexum heeft een bijzondere vastgoedbelegging voor u geselecteerd die bestaat uit drie woontorens gelegen te Apeldoorn.

BELEGGEN IN EEN BIJZONDER NEDERLANDS VASTGOED CONCEPT



Woningfonds Apeldoorn CV

Door de samenwerking met Direct Wonen kan Annexum particuliere beleggers de mogelijkheid bieden om in woningen te investeren. Middels uw deelname in Woningfonds Apeldoorn CV belegt u in drie woontorens te Apeldoorn. U profiteert naast een solide basisrendement uit de huuropbrengsten, ook van een interessant rendement door de (tussentijdse) verkoop van vrijkomende appartementen. Het geprognosticeerde rendement bedraagt gemiddeld 8,3%* op jaarbasis. Deelname is mogelijk met participaties van EUR 25.000.

Beleggen in 3 woontorens te Apeldoorn

Via Woningfonds Apeldoorn CV belegt u in een mooie portefeuille van 170 appartementen verdeeld over drie woontorens in Apeldoorn, gelegen aan de Kalmoesstraat en Korianderstraat. Iedere woontoren telt 17 verdiepingen met per woonlaag één tweekamerappartement van circa 60 m² en meerdere vierkamerappartementen van circa 100 m². De woontorens liggen in de woonwijk De Mheen ten noord-oosten van de binnenstad van Apeldoorn in een parkachtige omgeving, direct naast het wijkwinkelcentrum met o.a. een grote C1000, Kruidvat, Marskramer en Schoenenreus.

Het fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de tussentijdse verkoop van appartementen. De woningen verkeren in verhuurde staat, zodat beleggers een stabiel basisrendement uit de huurinkomsten tegemoet kunnen zien. Anders dan in andere vastgoedsectoren waarin Annexum belegt, is de verkoopwaarde van een leegstaande woning hoger dan een woning in verhuurde staat. Daarvan wil het fonds profiteren.

Scherp aangekocht

Het fonds heeft dankzij de huidige marktomstandigheden de appartementen tegen een aantrekkelijke prijs kunnen verwerven. De marge op de getaxeerde verkoopwaarde van de lege woningen ten opzichte van de aankooprij van de woningen (in verhuurde staat) is significant. Dit resultaat draagt mede bij aan het aantrekkelijke totaal rendement.

Samenwerking Annexum en Direct Wonen

Annexum en Direct Wonen zijn een samenwerking aangegaan voor het opzetten en beheren van woningbeleggingsproducten voor particuliere beleggers. Annexum richt zich binnen de samenwerking in eerste instantie op de structurering en plaatsing van de woningfondsen. Direct Wonen concentreert zich op de verhuur en verkoop van de woningen. Beide bedrijven ontfermen zich over het beheer van de woningen.



** totaal rendement, exclusief emissiekosten en voor belastingen*

Heerlijk wonen in een groene omgeving



Woningfonds Apeldoorn CV
bestaat uit 3 woontorens



Alle appartementen hebben
een schitterend uitzicht

Kenmerken Woningfonds Apeldoorn CV

- Beleggen in 3 woontorens te Apeldoorn
- Solide basisrendement uit huuropbrengsten
- Interessant extra rendement uit verkoop van vrijkomende appartementen
- Toegevoegde waarde synergie Direct Wonen en Annexum
- Mede initiatiefnemer Direct Wonen participeert voor 20% in het fonds
- Gunstige financieringsstructuur
- Uitkering 2 x per jaar
- Deelname in participaties van EUR 25.000, exclusief emissiekosten
- Geprognosticeerd rendement: gemiddeld 8,3% op jaarbasis

Direct Wonen zal zelf voor 20% in Woningfonds Apeldoorn CV deelnemen, waarmee zij haar langjarige betrokkenheid toont.

Beleggingsbeleid

Het beleid voor het beheer van de woontorens is gericht op waardevermeerdering, binnen een aanvaardbaar economisch, juridisch en fiscaal risicoprofiel. Dit betekent dat een evenwicht gevonden wordt tussen zorgvuldig en efficiënt beheer ten aanzien van (groot) onderhoud enerzijds en het realiseren van een aantrekkelijk rendement op het verhuurde vastgoed anderzijds.

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door de mutatiegraad en de hieruit voortvloeiende verkooptransacties. Het betreft hier een zogenaamd passief uitpondbeleid, waarbij de marktomstandigheden en de belangen van beleggers in acht worden genomen. De mutatiegraad is het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden, etc. Afhankelijk van de verkoopssnelheid zal eventueel wederverhuur worden toegepast.

Aan het einde van de beleggingshorizon van het fonds zal een aantal appartementen niet zijn verkocht. Deze restportefeuille wordt in één pakket verkocht om tot beëindiging van het fonds over te kunnen gaan.

Gedegen financiering

Naast het ingebrachte eigen vermogen door de commanditaire vennoten verstrekt ING een financiering van circa 60% van het fondsvermogen. In eerste instantie wordt 80% van de verkoopopbrengst van de woningen gebruikt voor aflossing van de financiering. Hierdoor wordt het eventuele financieringsrisico gedurende de looptijd van het fonds steeds verder afgebouwd.

Aantrekkelijk rendement

Het geprognosticeerde totaal rendement bedraagt gemiddeld 8,3% op jaarbasis, exclusief emissiekosten en voor belastingen. De uitkeringen zullen halfjaarlijks plaatsvinden. In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een waardering van de restportefeuille gelijk aan die van de aankoopprijs. De looptijd van de belegging is ten minste tot ultimo 2016, waarna het verkoopscenario voor de restportefeuille wordt nagestreefd. In onderstaande tabel kunt u zien hoe de uitkering en het rendement per participatie is opgebouwd.



Winkelgebied op loopafstand

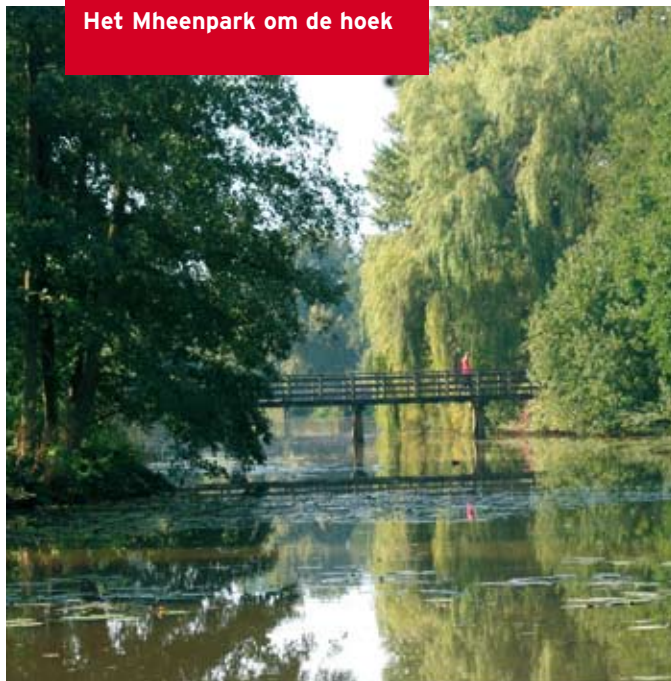
| Prognose kasstroom | 01-06-2010 | 2010* | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Inleg per participatie | (25.000) | | | | | | | |
| Exploitatieresultaat | | 304 | 643 | 721 | 788 | 848 | 900 | 945 |
| Verkoopresultaat na aflossing | | 748 | 1.199 | 1.052 | 979 | 905 | 832 | 682 |
| Uitkering liquiditeitsreserve | | | | | | | | 449 |
| Uitkering verkoop restportefeuille | | | | | | | | 26.629 |
| Totale kasstroom per jaar | (25.000) | 1.052 | 1.843 | 1.772 | 1.767 | 1.753 | 1.732 | 28.706 |
| Uitkering per participatie | | 4,2% | 7,4% | 7,1% | 7,1% | 7,0% | 6,9% | 14,8% |
| Gemiddeld totaal rendement op jaarbasis 8,3% | | | | | | | | |

* gebroken boekjaar per 01-06-2010

Wilt u ook participeren in Woningfonds Apeldoorn CV?

Beleggen kan middels participaties van EUR 25.000. De totale fondsinvestering van het fonds bedraagt EUR 23.050.000, met een eigen vermogen van EUR 8.550.000. Direct Wonen neemt deel met 20% in het eigen vermogen. De overige 274 participaties worden aan particuliere beleggers ter beschikking gesteld.

Het Mheenpark om de hoek



De woontorens zijn ook met het openbaar vervoer makkelijk te bereiken.

Transparant

De beheerder van Woningfonds Apeldoorn CV, Annexum Beheer BV, heeft een vergunning om op te treden als beheerder en is geregistreerd bij de AFM op grond van de Wet op het financieel toezicht. Annexum staat daarmee onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Dit is een belangrijke waarborg voor u als belegger. Daarnaast voldoet het prospectus aan de standaarden voor Transparantie in Prospectus van beleggingsfondsen in vastgoed, afgegeven door de Stichting Transparantie Vastgoed Fondsen (STV).



Meer informatie over deze unieke cv?
Kijk op www.annexum.nl of
bel naar 020-572 01 01.
De cv heeft 274 participaties van
EUR 25.000 beschikbaar.

(exclusief 3% emissiekosten per participatie)

Initiatiefneemster

Annexum is gespecialiseerd in het structureren en plaatsen van vastgoedbeleggingsproducten voor de particuliere en institutionele markt. Annexum bestaat sinds 2000 en is voortrekker in het transparant maken van beleggingsproducten voor de particuliere belegger.

De producten van Annexum omvatten zowel kantoren- als winkelbeleggingen, maar ook bijzondere producten als Dutch Microfund (microfinancieringen), Grondfonds en een belegging in een olieproductiemaatschappij.

Het totaal beheerd vermogen bedraagt inmiddels circa EUR 1,1 miljard, waarmee Annexum een uiterst gezonde basis heeft. Annexum heeft een uitstekend trackrecord en heeft tot doel voor de belegger een full-service product te creëren, waarbij zij alle uitvoerende activiteiten met betrekking tot acquisitie, beheer en desinvestering van de beleggingsobjecten voor haar rekening neemt.

Mede initiatiefnemer Direct Wonen is marktleider in de particuliere woningverhuur markt met een marktaandeel van meer dan 21%. Vanuit 32 vestigingen en met ongeveer 300 medewerkers is Direct Wonen gespecialiseerd in particuliere woningverhuur en woningverkoop van (nieuwbouw) woningprojecten. Direct Wonen is opgericht in 1990 en heeft een beursnotering aan de London Stock Exchange.



ALGEMENE GEGEVENS

| | |
|---------------------|---|
| Initiatiefneemster | Annexum Invest B.V. |
| Fiscaal adviseur | PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. |
| Juridisch adviseur | Loyens & Loeff N.V. |
| Accountant | PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. |
| Vastgoedfinancier | ING Real Estate Finance |
| Taxateur | ABC Makelaars |
| Verkoop Begeleiding | Direct Wonen Vastgoed |

Deze aankondiging bevat een beknopte weergave van het aanbod en kan niet volledig de belegging beschrijven. Aan de in deze brochure opgenomen informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de definitieve gegevens wordt verwezen naar het prospectus welke leidend is.

De beheerder van de beleggingsinstelling Woningfonds Apeldoorn CV, Annexum Beheer B.V., is geregistreerd bij de AFM op grond van de Wet op het financieel toezicht. Het prospectus is verkrijgbaar via www.annexum.nl.

Op het beleggen in het woningfonds Apeldoorn zijn verschillende risico's van toepassing, zoals (onder andere) het rendementsrisico, marktrisico, exploitatierisico en het risico dat toekomstige verwachtingen niet gehaald worden. De voornaamste kosten die ten laste van Woningfonds Apeldoorn CV worden gebracht zijn: de initiële investering voor aanschaf van het vastgoed, vergoedingen beheerder, operationele kosten, structureringskosten, marketingkosten, selectie en acquisitiekosten. Voor de volledige toelichting op hiervoor genoemde risico's (en overige risico's), kosten (en overige kosten) en voorwaarden verwijzen wij u naar het prospectus.



Annexum
WTC, G-toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
Postbus 79032
1070 NB Amsterdam
Tel.: 020-572 01 01
Fax: 020-572 01 02

info@annexum.nl
www.annexum.nl