

**Tussentijds
Financieel Verslag**

**31 maart 2020 tot en
met 6 april 2020**

NL Woningfonds 3

Amsterdam

Inhoudsopgave

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 6 april 2020	6
Winst-en-verliesrekening over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020	7
Kasstroomoverzicht over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020	8
Toelichting	
Algemeen	9
Grondslagen	11
Toelichting op de balans	14
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	21
Overige informatie	24

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum	25
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	25

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 6 april 2020

(na resultaatbestemming)

		6 april 2020	
ACTIVA		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		19.952.341
<i>Overige activa</i>			
Financiële vaste activa	[3.2]		
Geactiveerde initiatiekosten		216.765	
Geactiveerde financieringskosten		<u>57.280</u>	
			274.045
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende vorderingen	[3.3]		58.826
Liquide middelen	[3.4]		<u>454.141</u>
Totaal activa			<u>20.739.353</u>

		6 april 2020	
PASSIVA		EUR	EUR
Eigen vermogen			
	[3.5]		
Inleg participanten		9.000.000	
Wettelijke reserve		216.765	
Overige reserves		<u>-206.081</u>	
			9.010.684
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]	11.385.000	
Waarborgsommen	[3.7]	<u>46.127</u>	
			11.431.127
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Overige schulden en overlopende passiva	[3.8]		<u>297.542</u>
Totaal passiva			<u>20.739.353</u>

Winst- en verliesrekening over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020

		31 maart 2020 – 6 april 2020	
		EUR	EUR
<hr/>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	[4.1]		18.815
Lasten in verband met het beheer van het vastgoed	[4.2]	1.502	
Eigenaarslasten	[4.3]	1.531	
Afschrijvingen	[4.4]	220	
Rente	[4.5]	<u>4.878</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>8.131</u>
Bedrijfsresultaat			<u>10.684</u>

Kasstroomoverzicht over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020

	31 maart 2020 – 6 april 2020	
	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		10.684
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen financieringskosten	220	
Veranderingen in werkkapitaal:		
- Mutatie kortlopende vorderingen	-58.825	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>182.541</u>	
		<u>123.936</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		134.620
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		134.620
Investeringen in vastgoed	-19.952.341	
Mutatie initiatiekosten	<u>-216.765</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.169.106
Ontvangsten uitgifte participaties	9.000.000	
Mutatie langlopende bankschulden	11.500.000	
Mutatie financieringskosten	-57.500	
Mutatie waarborgsommen	<u>46.127</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>20.488.627</u>
Mutatie geldmiddelen		454.141
Liquide middelen begin van het jaar		-
Netto kasstroom		<u>454.141</u>
Liquide middelen einde van het jaar		<u>454.141</u>

Toelichting

1 Algemeen

1.1 Algemeen

NL Woningfonds 3 ("het Fonds") is per 31 maart 2020 tot stand gekomen middels een Overeenkomst tot Aanvaarding Fondsvoorwaarden tussen de participanten, Sectie5 Beheer BV en Stichting NL Woningfonds 3, en is gevestigd in Amsterdam. Het Fonds heeft de vorm van een besloten Fonds voor gemene rekening en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting NL Woningfonds 3 in haar hoedanigheid als Houdster en elk van de participanten.

Dit tussentijds financieel verslag over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 is opgemaakt om te worden opgenomen in het prospectus ten behoeve van de eerste emissie van het Fonds.

Het eerste statutaire boekjaar van NL Woningfonds 3 loopt van 31 maart 2020 tot en met 31 december 2020.

1.2 Activiteiten

Het Fonds belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerde Nederlandse woningen en een drietal retailunits. Per 31 maart 2020 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie L, nummer 10468, plaatselijk bekend Wagenstraat 21 t/m 79 (oneven), 7331 AM Apeldoorn, met het recht op het uitsluitend gebruik van woningen met buitenruime en de berging op de begane grond;

hierna te noemen Wagenstraat, Apeldoorn.

- De eigendomsrechten, kadastraal bekend gemeente Beuningen, sectie H, nummer 713, 719, 721 en 792, plaatselijk bekend als Augustuslaan 1 t/m 43 (oneven) en Claudiuslaan 2 t/m 46 (even), 6642 AA Beuningen;

hierna te noemen Augustuslaan, Beuningen.

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 1004, 1984, 3386 en 3679, plaatselijk bekend Eindhovenseweg 57 en 61, Oranje Nassaustraat 3 en Gaanderij 11 t/m 57 (oneven), 5664 HD Valkenswaard, met het recht op het uitsluitend gebruik van woningen met buitenruime en de berging op de begane grond en drie retailunits in de plint;

hierna te noemen Eindhovenseweg, Valkenswaard.

1.3 *Verbonden partijen*

Het Fonds kent de volgende verbonden partijen:

- Sectie5 Investments NV; Initiatiefnemer;
- S5 CRE Vastgoed BV; enig Participant;
- NL Woningfondsen BV; Initiatiefnemer;
- Sectie5 Beheer BV; Beheerder;
- Sectie5 Management BV; Gedelegeerd Beheerder;
- Stichting NL Woningfonds 3; Houdster.

De participant, Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en de Stichting NL Woningfonds 3 ("de Houdster") hebben op 31 maart 2020 de Fondsvoorwaarden, bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds, aanvaard. Daarmee zijn de Fondsvoorwaarden van kracht geworden, gelden zij tussen betrokken partijen en is het Fonds tot stand gekomen. In de Fondsvoorwaarden zijn de diverse taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder en de Houdster vastgelegd.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam. Het Fondsvermogen is goederenrechtelijk verkregen en ten titel van bewaring gehouden door de Houdster. De Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren, en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles voor rekening en risico van de participanten. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over het Fondsvermogen.

2 Grondslagen

2.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten

De tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten verslag bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

2.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Naar verwachting is de restwaarde (opbrengstwaarde) van het vastgoed in eigendom op het einde van de looptijd van de het Fonds minimaal gelijk aan de verkrijgingprijs van het vastgoed en de geactiveerde transactiekosten. Op basis hiervan zijn de afschrijvingen op het vastgoed in eigendom nihil.

Voor het groot onderhoud is een voorziening gevormd ter gelijkmatige verdeling van de onderhoudslasten op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren.

Geactiveerde transactiekosten

Op het moment van activering wordt een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengstwaarde (verkoopwaarde -/- kosten) van het vastgoedobject aan het einde van de economische levensduur. Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingsprijs van het vastgoedobject en de geactiveerde transactiekosten, wordt er niet afgeschreven. Indien door veranderende marktomstandigheden gedurende de economische levensduur de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de economische levensduur lager is dan de verkrijgingprijs, zullen geactiveerde transactiekosten worden afgeschreven over de resterende levensduur.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Geactiveerde initiatiekosten

De geactiveerde initiatiekosten worden lineair afgeschreven ten laste van het resultaat in vijf jaar.

Geactiveerde financieringskosten

De geactiveerde financieringskosten, die bestaan uit door de financierende bank bij het aangaan van een hypothecaire lening aan het Fonds in rekening gebrachte afsluitvergoeding, worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire lening.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening groot onderhoud

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van de appartementen wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde groot onderhoud wordt ten laste van de voorziening gebracht.

Gezien de korte verslagperiode heeft er nog geen dotatie plaatsgevonden.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

2.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten (waaronder verstrekte huurkortingen, huurvrije periode, investeringsbijdrage enzovoort, met uitzondering van ten opzichte van de vastgoedwaarde niet-materiële uitgaven) worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verhuurcourtages worden verantwoord in de periode dat zij daadwerkelijk zijn verstrekt of verschuldigd zijn.

Belastingen

Het Fonds is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere participant voor zijn deelname in het kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

2.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De indirecte methode is een weergave van de kasstroom uit operationele activiteiten door, uitgaande van het bedrijfsresultaat, correcties toe te passen voor resultaatposten die geen operationele kasstroom met zich meebrengen en voor kasstromen die in de betreffende periode geen resultaatpost zijn.

3 Toelichting op de balans

3.1 Beleggingen – Terreinen en gebouwen

Vastgoed

	Complex Apeldoorn	Complex Beuningen	Complex Valkenswaard	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aankoop vastgoed per 31 maart 2020	5.056.600	8.043.400	6.400.000	19.500.000
<i>Verwervingskosten:</i>				
Overdrachtsbelasting	101.132	160.868	160.000	422.000
Notariskosten	7.868	12.515	9.958	30.341
Aankoop- en verwervingskosten	<u>5.165.600</u>	<u>8.216.783</u>	<u>6.569.958</u>	<u>19.952.341</u>
Boekwaarde per 6 april 2020	<u>5.165.600</u>	<u>8.216.783</u>	<u>6.569.958</u>	<u>19.952.341</u>

De marktwaarde van het vastgoed is per 31 december 2019, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Jones Lang LaSalle) en bedraagt:

Complex	Waardering
	EUR
Wagenstraat - Apeldoorn	4.580.000
Augustuslaan - Beuningen	8.910.000
Eindhovenseweg - Valkenswaard	6.275.000
Totaal	<u>19.765.000</u>

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Wagenstraat - Apeldoorn:		
Theoretische huurwaarde	EUR	258.994
Exploitatielasten		15,11%
Netto-aanvangsrendement		4,70%
Augustuslaan - Beuningen:		
Theoretische huurwaarde	EUR	411.242
Exploitatielasten		16,04%
Netto-aanvangsrendement		3,80%

Eindhovenseweg - Valkenswaard:		
Theoretische huurwaarde woningen	EUR	259.178
Exploitatielasten		16,03%
Netto-aanvangsrendement		4,10%
Theoretische huurwaarde commercieel	EUR	100.737
Exploitatielasten		11,15%
Netto-aanvangsrendement		11,00%

Verondersteld is dat er geen materiële waarderingsmutatie heeft plaatsgevonden tussen 31 december 2019 en 6 april 2020 aangezien de woningmarkt nog steeds een stijgende lijn laat zien en de vraag naar huurwoningen nog groot is.

Bij de taxatie is gebruik gemaakt van de NAR-methode en de Discounted cashflow methode.

De inkomensmethode (NAR-methode) is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de aankoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt de herzieningshuurwaarde afgezet tegen het netto-aanvangsrendement.

In de Discounted cashflow (DCF) methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de 15-jarige DCF-periode.

De kasstromen bestaan uit huurinkomsten verminderd met de jaarlijkse/ periodieke exploitatiekosten en incidentele kosten. Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging.

3.2 Overige activa – Financiële vaste activa

Geactiveerde initiatiekosten

	2020
	EUR
Stand per 6 april	216.765
Afschrijving over de periode	-
Stand per 6 april	216.765

De initiatiekosten bestaan uit bij aanvang van het Fonds diverse eenmalige gemaakte kosten. De initiatiekosten zullen worden afgeschreven over een looptijd van vijf jaar, vanaf het moment dat het volledige fondsvermogen is ingelegd door derden.

Geactiveerde financieringskosten

	2020
	EUR
Stand per 31 maart	57.500
Afschrijving over de periode	-220
Stand per 6 april	57.280

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen en de notariskosten voor de vestiging van de hypotheek per 31 maart 2020. De financieringskosten worden afgeschreven over de gemiddelde looptijd van de hypothecaire leningen, afgerond op vijf jaar.

3.3 Vorderingen – Overige vorderingen

Overige vorderingen

	2020
	EUR
Vooruitbetaalde kosten	58.826
Stand per 6 april	58.826

3.4 Liquide middelen

	2019
	EUR
ING rekening-courant	454.141
Stand per 6 april	454.141

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

3.5 Eigen vermogen

Het door de participant S5 CRE Vastgoed BV ingelegde vermogen van EUR 9.000.000 bestaat uit 9.000 participaties van EUR 1.000 elk.

Mutaties in het eigen vermogen van 31 maart 2020 tot en met 30 april 2020.

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Inleg Participant	9.000.000	-	-	9.000.000
Geactiveerde initiatiekosten	-	216.765	-216.765	-
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	10.684	10.684
Stand per 30 april 2020	9.000.000	216.765	-206.081	9.010.684

Verdeling winst en verlies

Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden NL Woningfonds 3 opgenomen in het prospectus bepaalt deze verdeling als volgt:

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar - anders dan aflossingen in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille als bedoeld in lid 2 van dit artikel - en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. De opbrengsten uit Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille dat in een boekjaar wordt behaald zal, na aflossing van de (hypothecaire) financiering in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille, verminderd met de Verkoopkosten en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Winstdeling;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Aanvangsdatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo, tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit bedoelde opbrengsten geheel of gedeeltelijk te reserveren.
3. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande leden 1 en 2 en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
4. De Beheerder kan besluiten tussentijds een uitkering te doen als bedoeld in de leden 1 en 2, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.

5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel of de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

Het lopend resultaat is in het tussentijds financieel verslag verwerkt in de overige reserves.

3.6 Langlopende schulden – Schulden aan kredietinstelling

De langlopende schuld betreft door een van de grootste banken in Nederland op 31 maart 2020 verstrekte hypothecaire leningen:

Lening	Looptijd (tot)	Percentage	Periodieke aflossing	Hoofdsom per 31 maart 2020
				EUR
1	1 april 2023	1,85%	1% per jaar	1.000.000
2	1 april 2025	3 maands Euribor + 2,35%	1% per jaar	3.500.000
3	1 april 2025	1,90%	1% per jaar	2.000.000
4	1 april 2027	2,00%	1% per jaar	5.000.000
Totaal				11.500.000
Kortlopend deel hypothecaire leningen per 6 april				115.000
Langlopend deel hypothecaire leningen per 6 april				11.385.000

Bij individuele verkopen dient per object te worden afgelost. Het aflosbedrag per object bedraagt 120% van de *Allocated Loan Amount (ALA)*.

De periodieke aflossing bedraagt 1% per jaar, te betalen per kwartaal achteraf.

Met de financier zijn vier convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cash sweep of opeising over kan gaan:

- een *cash sweep* convenant waarbij geldt dat de Loan-to-Value (“LTV”) gedurende de looptijd niet meer dan 70% mag bedragen;
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% mag bedragen;
- een *cash sweep* convenant waarbij geldt dat de *Debt Yield* (de netto huuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de uitstaande hypothecaire schuld) tot 1 april 2022 minimaal 6% bedraagt. Daarna wordt het percentage ieder jaar met 0,2% verhoogd. De netto huuropbrengsten worden door de hypothecaire financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de exploitatielasten. De hypothecaire financier gaat ervan uit dat de exploitatielasten 25% van de bruto huuropbrengsten zullen bedragen en behoudt zich het recht voor om dit percentage te verhogen indien het percentage in werkelijkheid hoger ligt;
- een mutatie convenant waarbij geldt dat vanaf 1 juli 2021 er jaarlijks minimaal vier Objecten verkocht dienen te worden. Indien dit aantal lager ligt dan vier, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,00% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer er vier Objecten per jaar verkocht zijn.

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks op 1 juli plaats.

De LTV bedroeg op 6 april EUR 58%. De debt yield was over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 6,4%.

3.7 Langlopende schulden – waarborgsommen

	6 april 2020
	EUR
Waarborgsommen	46.127
Stand per 6 april	46.127

Over de ontvangen bedragen wordt geen rente vergoed.

3.8 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Overige schulden en overlopende passiva

	6 april 2020
	EUR
Kortlopend deel hypothecaire lening	115.000
Te betalen rente hypothecaire lening	4.642
Te betalen initiatiekosten	100.000
Vooruitontvangen huur	67.192
Voorschotten servicekosten	3.154
Te betalen accountantskosten	6.050
Te betalen overige kosten	1.504
	<hr/>
Stand per 6 april	297.542
	<hr/>

3.8 Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en opgenomen leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven onder "Grondslagen".

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de Beheerder en Houdster om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Markt- en renterisico

Het Fonds financiert de vastgoedbelegging met eigen vermogen en met hypothecaire leningen. Het vaste rentepercentage van de hypothecaire leningen beperkt het renterisico.

Krediet- en liquiditeitsrisico

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij een gerenommeerde bank. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf screenen van potentiële huurkandidaten en door gestelde zekerheden in de vorm van bankgaranties en waarborgsommen. Het maximale kredietrisico dat het Fonds loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

4.1 Huuropbrengsten

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Complex Apeldoorn	5.030
Complex Beuningen	7.096
Complex Valkenswaard	6.689
Totaal	18.815

De totale brutohuuropbrengst bedraagt per 6 april 2020 circa EUR 1.025.699 op jaarbasis.

Het Fonds verhuurt het vastgoed in de vorm van opzegbare operationele huurcontracten voor woningen.

4.2 Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Beheervergoeding Sectie5 Beheer BV	455
Asset management fee NL Woningfondsen BV	455
Property management fee Hoen Vastgoedbeheer BV	592
	1.502

Door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV, wordt 6,6% exclusief btw van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht. De Beheerder heeft het propertymanagement uitbesteed aan Hoen Vastgoedbeheer BV (Hoen). Hiervoor ontvangt Hoen (van de beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het fonds ontvangt) een vergoeding van 2,6% (exclusief btw) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de objecten. Verder wordt de Beheerder voor het assetmanagement bijgestaan door NL Woningfondsen BV. Hiervoor ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het fonds ontvangt) een vergoeding van 2% (exclusief btw) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de objecten.

4.3 Eigenaarslasten

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Gemeentelijke en waterschapslasten	1.531
Totaal	1.531

4.4 Afschrijvingen

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Afschrijvingen financieringskosten	220
Totaal	220

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen en de notariskosten voor de vestiging van de hypotheek per 31 maart 2020. De financieringskosten worden afgeschreven over de gemiddelde looptijd van de hypothecaire leningen, afgerond op vijf jaar.

4.5 Rente

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Rentelasten hypothecaire leningen	4.878

4.6 *Transacties met verbonden partijen*

Sectie5 Beheer BV

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Beheervergoeding	455

NL Woningfondsen BV

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Beheervergoeding	455

5 Overige informatie

5.1 Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) op jaarbasis bedraagt 1,01%.
De bepaling van de LKF geschiedt door alle relevante kosten die door het Fonds zijn gemaakt te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde.

De betaalde interest op leningen wordt buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarde aan het begin van het boekjaar en de intrinsieke waarde aan het eind van het boekjaar gedeeld door twee.

	31 maart 2020 – 6 april 2020
	EUR
Eigenaarslasten	1.531
Afschrijvingskosten	<u>220</u>
Totaal	1.751
Intrinsieke waarde 31 maart 2020	9.000.000
Intrinsieke waarde 6 april 2020	9.010.684
Gemiddeld	9.005.342
Lopende Kosten Factor (op jaarbasis)	1,01%

De lasten in verband met het beheer van de beleggingen bedroegen met EUR 1.503 0,87% van de gemiddelde intrinsieke waarde.

5.2 Werknemers

Gedurende de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 had het Fonds geen werknemers in dienst.

Amsterdam, 8 mei 2020

Sectie5 Beheer BV

Namens deze:

Was getekend

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Het Fonds is voornemens participaties te plaatsen bij derden.

Als gevolg van de coronacrisis hebben wij een liquiditeitsanalyse opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met een extreem scenario waarbij een aanzienlijk deel van de huurders niet in staat zou kunnen zijn om hun huur tijdig en volledig te betalen. Uit de resultaten van deze analyse komt naar voren dat er voldoende kasstromen door doorlopende activiteiten gegenereerd kunnen worden om samen met de beschikbare liquiditeiten de continuïteit van het Fonds voor de komende 12 maanden niet in gevaar te doen komen.

De coronacrisis en de daaruit volgende economische gevolgen hebben wellicht ook hun weerslag op de woningmarkt met een dempende werking op het prijsniveau. Het is op dit moment echter te vroeg om de impact op de woningmarkt in te schatten. Tevens bestaat het risico dat huurders die zzp'er zijn of eigenaar zijn van een winkel of horecagelegenheid en die noodgedwongen de onderneming hebben moeten sluiten, niet in staat zullen zijn de huur voor hun woning te betalen als gevolg van gebrek aan inkomsten. De beheerder verwacht niet dat opschorting of vermindering van de huurbetalingen door huurders effect zal hebben op de marktwaarde van de panden in portefeuille, mede gezien het structurele tekort aan appartementen. Tot op heden heeft de beheerder geen verzoeken tot opschorting of vermindering van de huurbetaling ontvangen van de huurders van de appartementen.

Het Fonds heeft naast het woningbezit tevens 3 winkelunits in de plint van het appartementencomplex in Valkenswaard. Eén winkelier heeft verzocht om opschorting van de huur. De beheerder is met deze huurder nog in gesprek.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de participanten van NL Woningfonds 3

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER DE PERIODE 31 MAART 2020 TOT EN MET 6 APRIL 2020

Ons oordeel

Wij hebben de tussentijdse financiële overzichten over de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 van NL Woningfonds 3 te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het tussentijds financieel verslag opgenomen tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van NL Woningfonds 3 op 31 maart 2020 en van het resultaat over de periode van 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De tussentijdse financiële overzichten bestaat uit:

1. De balans per 31 maart 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten".

Wij zijn onafhankelijk van NL Woningfonds 3 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op NL Woningfonds 3. In de toelichting op pagina 25 in het Tussentijds Financieel Verslag heeft de beheerder de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de

beheerder aan dat het op dit moment voor hem niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van NL Woningfonds 3. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de tussentijdse financiële overzichten en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de tussentijdse financiële overzichten verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de tussentijdse financiële overzichtencontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de tussentijdse financiële overzichten.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder verslag van de beheerder.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Verantwoordelijkheden van de beheerder en de participanten voor de tussentijdse financiële overzichten

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de tussentijdse financiële overzichten in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten moet de beheerder afwegen of de de beheerder in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de tussentijdse financiële overzichten opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de de beheerder haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de tussentijdse financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze tussentijdse financiële overzichten nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de tussentijdse financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de de beheerder.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de tussentijdse financiële overzichten staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de de beheerder haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de tussentijdse financiële overzichten. Als de toelichtingen inadequaat

zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een de beheerder haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de tussentijdse financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 8 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.A. Osinga RA