

WESTPLAN 2018



WESTPLAN INVESTORS

WESTPLAN 2018



INHOUD

Onze missie	7
Welkom	9
Amerikaanse huurmarkt 2018	11
Trackrecord Westplan Investors	15
Verkocht in 2017	19
In aanbouw in 2018	33
Nieuwe investeringen	41
Over Westplan Investors	53
Contact	67



**Westplan Investors biedt
particuliere investeerders en
family offices, door te investeren
in het zuidoosten van de VS,
de mogelijkheid om een
bovengemiddeld rendement
te behalen.**



VAN DE DIRECTEUR

Met het afsluiten van 2017 kijken we terug op een memorabel jaar. Nog niet eerder in ons meer dan 20 jarige bestaan verkochten we meer dan 2.000 appartementen met zulke goede rendementen. Terwijl we volop aan het bouwen zijn in Atlanta zijn we ook van start gegaan met de bouw van 620 woningen in Athens en Savannah. Kortom, een succesvol jaar.

Dit succes is te danken aan een aantal factoren. Vanzelfsprekend zat (en zit) economisch gezien de wind mee. Maar naar onze – onbescheiden – mening komt dit vooral door de strategie die wij gekozen hebben en de discipline die wij hanteren. Onze strategie en investeringsfilosofie is simpel. We investeren en ontwikkelen alleen in projecten waar we waarde kunnen toevoegen. Vaak is dit al bij de inkoop. We ontwikkelen alleen relatief dichtbij onze thuisbasis Atlanta. Dit doen we door het herbestemmen van locaties en zelf het plan te ontwikkelen. We financieren conservatief en gaan er in alles vanuit dat we de projecten voor de lange termijn gaan exploiteren. Dit is misschien wel het meest essentiële element van onze manier van werken. Een project moet ook bij een langere looptijd een aantrekkelijke cashflow geven en niet alleen bij verkoop op de korte termijn een goed rendement opleveren.

We willen alleen investeren in projecten die we snappen en waar we zelf ook met ons geld in willen investeren. Onze ambitie is niet om bovenmatig te groeien.

Voor 2018 verwachten eveneens een goed jaar. De eerste appartementen van de projecten aan Cheshire Bridge Road in Atlanta worden opgeleverd, 3 tot 4 appartementencomplexen worden verkocht en we hebben een aantal appartementencomplexen in ontwikkeling die we later dit jaar aan u zullen aanbieden. Projecten die stuk voor stuk voldoen aan de hiervoor genoemde strategie en investeringsfilosofie.

Tot slot nog het volgende. Ik ben vooral trots op ons team waarmee ik al jarenlang samenwerk en dankbaar voor de relatie met onze investeerders die ons al vele jaren het vertrouwen geven. Zonder deze twee componenten kan Westplan Investors niet succesvol zijn. Zelfs niet in een van de sterkste markten van de Verenigde Staten.

Met hartelijke groet,

Ewoud N. Swaak
Oprichter & directeur

AMERIKAANSE HUURMARKT 2018



FACTOREN DIE HUURMARKT IN 2018 BEÏNVLOEDEN

- Demografische ontwikkelingen blijven huurmarkt stuwten
- Huurmarkt solide met gemiddelde bezettingsgraden van > 95%
- Afname nieuwe appartementen in 2018/2019 door stijging bouwkosten en strengere financieringseisen
- Nationale en internationale kopers zijn volop op zoek naar rendement en blijven actief op Amerikaanse markt
- Ontwikkeling van inflatie en rente

TRACKRECORD WESTPLAN INVESTORS



HUURWONINGPORTEFEUILLE

	Afgerond	Huidige portefeuille	Totaal sinds start
Aantal projecten	44	14*	58
Aantal appartementen	12.178	3.360*	15.538
Totaal \$ uitgekeerd aan investeerders	\$301.282.372	\$159.760.522	\$461.042.894
Cash on cash	68%		
Gemiddelde IRR p/j	17%		
Totaal eigen vermogen geïnvesteerd	\$179.640.755	\$240.560.418	\$420.201.173
Totaal \$ geïnvesteerd	\$760.605.300	\$768.363.709	\$1.528.969.009

* inclusief appartementen in aanbouw

BESTAAN **23** JAAR

MANAGEMENTTEAM WERKT GEMIDDELD SAMEN
 **> 12 JAAR**

OMVANG TEAM **16**


**VERKOCHT IN 2017:
2.163
HUURWONINGEN**

In 2017 waren er volop positieve ontwikkelingen. Er werden ruim 2.100 woningen succesvol verkocht. Mariner Grove en Accent Bellevue nog net voor het einde van het jaar en eerder al North Druid Hills, Accent McKinney, Alta Legacy Oaks, Alta Roxbury en Alta Fossil Creek.

Project	Locatie	# woningen	IRR rendement p/j
Accent North Druid Hills Apartments	Atlanta, Georgia	310	25%
Accent Bellevue Apartments	Nashville, Tennessee	322	32%
Westplan Mariner Grove Apartments	Savannah, Georgia	320	33%
Accent McKinney	Dallas, Texas	339	*
Alta Legacy Oaks	Raleigh, North Carolina	304	*
Alta Roxbury	San Antonio, Texas	274	*
Alta Fossil Creek	Forth Worth, Texas	294	*
Totaal		2.163	

Dit project maakt deel uit van de Westplan Residential Development Fund portefeuille. Zodra het laatste project verkocht wordt in 2018 is de IRR per jaar bekend. Naar verwachting is dit circa 8% en een Equity Multiple van 1.8%.



ACCENT BELLEVUE NASHVILLE, TENNESSEE

Investeringsdetails

- Status: verkocht
- Stichtingskosten: \$43.338.747
(\$134.592 per woning)
- Verkoopprijs: \$69.552.000
(\$216.000 per woning)
- Aantal Class A appartementen: 322
- IRR per jaar: 32%
- Equity Multiple B kapitaal: 2,2







MARINER GROVE SAVANNAH, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: verkocht
- Stichtingskosten: \$40.866.359
(\$127.707 per woning)
- Verkoopprijs: \$62.600.000
(\$196.000 per woning)
- Aantal Class A appartementen: 320
- IRR per jaar: 33%
- Equity Multiple: 1,9



**IN AANBOUW
IN 2018:
872
HUURWONINGEN**



WESTPLAN CHESHIRE BRIDGE ATLANTA, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: bouw gestart
- Aantal Class A appartementen: 437
- Eigen vermogen: \$28.963.336

THE ELLIS SAVANNAH, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: bouw gestart
- Aantal Class A appartementen: 235
- Eigen vermogen: \$7.525.000



ACCENT LAKEWOOD ATHENS, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: bouw gestart
- Aantal Class A huurwoningen: 200
- Eigen vermogen: \$10.050.000

NIEUWE INVESTERINGEN



ACCENT CUMBERLAND SMYRNA, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: grondpositie verworven vlakbij het nieuwe honkbalstadion van Atlanta Braves
- Aantal Class A appartementen: 240 tot 260
- Benodigd eigen vermogen: \$14,9M
- Verwachte introductie: 2018

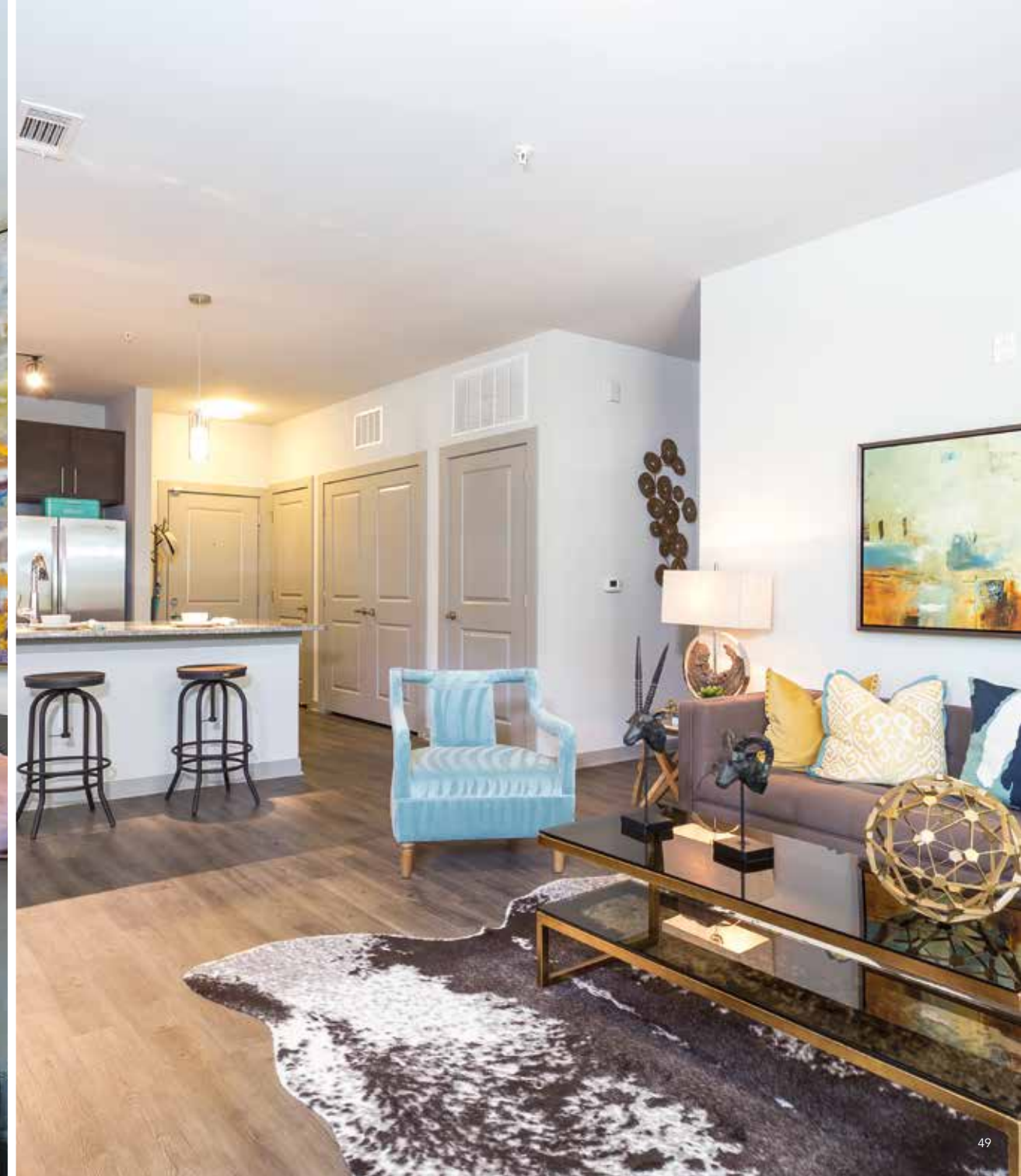


ACCENT DECATUR ATLANTA, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: in ontwikkeling
- Aantal Class A appartementen: 312
- Benodigd eigen vermogen: \$18,6M
- Verwachte introductie: 2018







ACCENT PULLMAN YARD APARTMENTS ATLANTA, GEORGIA

Investeringsdetails

- Status: in ontwikkeling
- Aantal Class A appartementen: 292
- Benodigd eigen vermogen: \$22M
- Verwachte introductie: 2018

OVER WESTPLAN INVESTORS



Westplan Investors biedt particuliere investeerders en family offices de mogelijkheid om een bovengemiddeld rendement te behalen door te investeren in huurwoningprojecten in het zuidoosten van de VS. Jaarlijks introduceert Westplan 2 á 3 fondsen. Deelname in onze fondsen is mogelijk vanaf \$50.000.

In totaal bezit Westplan 3.360 huurwoningen en circa 50.000m2 commercieel vastgoed in de VS met een waarde van circa 500 miljoen US dollar. Hiermee is Westplan een van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoed investeerders van Nederland. In de afgelopen jaren hebben wij vele vastgoedprojecten in de VS succesvol afgerond.

WESTPLAN, EXPERT OP DE AMERIKAANSE HUURWONINGMARKT

**Onze kernwaarden
zijn geen loze kreten.
We gedragen ons hiernaar.
Dag in dag uit.**

Houden aan onze afspraken, vertragen niet

Wat we doen is wat we zeggen en we zeggen wat we doen.

Consistent en betrouwbaar bij elke inspanning

Onze reputatie is gebouwd op de disciplines consistentie en betrouwbaarheid. De markt, onze investeerders en onze partners houden niet van verrassingen.

Eerlijkheid en transparantie in elke relatie

Overeenkomsten - en relaties - moeten voordelig zijn voor alle partijen. Geen spelletjes, niets wordt verborgen of is misleidend.

Samenwerking, partners

We werken voor en met mensen, niet tegen hen.
“Litigation is a Last Resort”.

**Vanuit onze kantoren
in Atlanta en Valkenburg (ZH)
werken wij met een
stabiel, gedreven kernteam.**

**De partners van
Westplan zijn:**



Ewoud heeft Westplan opgericht in 1994 en is begonnen met het structureren van Amerikaanse vastgoedinvesteringen in 1996. Voordat hij in 2002 met zijn gezin naar de Verenigde Staten verhuisde, heeft Ewoud tevens vastgoedprojecten gestructureerd en ontwikkeld in Nederland. Voor de oprichting van Westplan was Ewoud van 1991 tot en met de verkoop in 1997 aandeelhouder/eigenaar van HRS Makelaardij. Hij voltooide de studie Bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam en heeft de opleiding 'Master of Science in Real Estate' gevolgd aan de Georgia State University in Atlanta. Ewoud is lid van de 'Board of Advisors' van de Netherlands American Chamber of Commerce, de Entrepreneurs Organization (EO) en Young Presidents Organization (YPO). Tevens is hij Honorair Consul der Nederlanden voor de staten Georgia en South Carolina.

**Ewoud Swaak | Partner
Directeur - Kantoor USA**



Voorafgaand aan Westplan was Rob Senior Vice President bij Wells Fargo Bank waar hij verantwoordelijk was voor vastgoedfinancieringen. Daarvoor was hij Senior Vice President bij de vastgoedgroep van Wachovia Bank in Atlanta. Rob heeft een 'Bachelor of Science degree' in Finance van Auburn University en een 'Master in Business Administration' van Georgia State University. Hij heeft ook een 'Series 7 securities license' gehad en is actief betrokken geweest bij verschillende brancheorganisaties, waaronder het 'Urban Land Institute' en de 'Atlanta Apartment Association'.

Robert Carter | Partner
Directeur en Chief Operating Officer - Kantoor USA



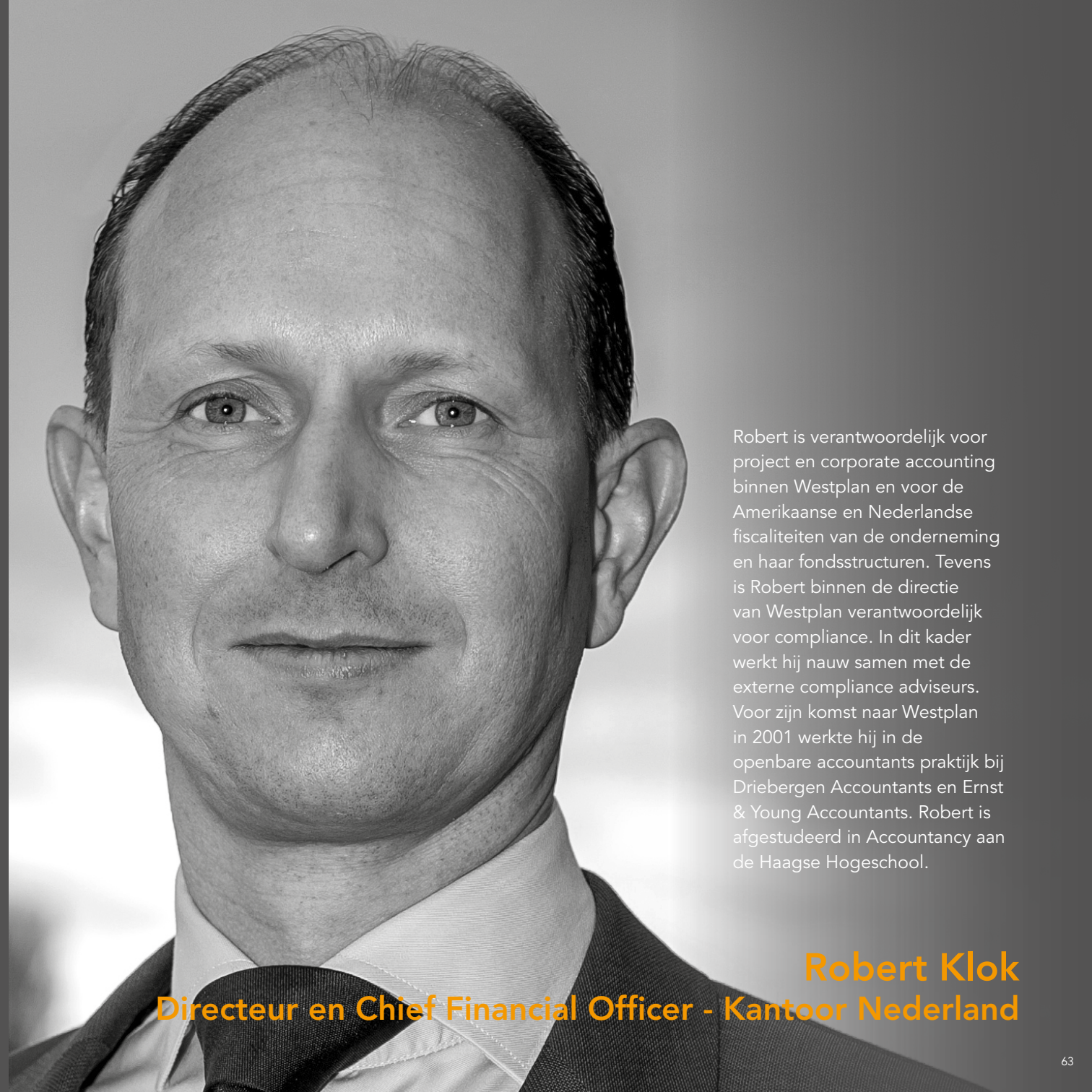
Bradley (Brad) heeft meer dan 22 jaar ervaring in het ontwikkelen van huurappartementen en de aankoop daarvan. Daarnaast heeft hij veel ervaring in het structureren van leningen en eigen vermogen. Voordat hij bij Westplan kwam, was hij Partner bij Focus Development, Inc. waarbij hij verantwoordelijk was voor alle ontwikkel- en aankoopactiviteiten. Voorafgaand aan Focus Development, was hij werkzaam als de Southeast Regional Development Partner voor de Finger Companies en Vice President of Development bij Lincoln Property Company Residential. Brad is direct betrokken geweest bij de acquisitie en ontwikkeling van meer dan 15.000 woningen gedurende de afgelopen 22 jaar met een totale investering van ongeveer \$1.5M. Brad is afgestudeerd aan de University of Georgia en heeft een Real Estate Finance MBA, van College of William & Mary.

Brad Johnson | Partner
Ontwikkelaar - Kantoor USA



Taco is meer dan 15 jaar betrokken bij Westplan en is het aanspreekpunt voor (aanstaande) investeerders en family offices. Vragen zoals "Waarom investeren in de VS", "Wat zijn de risico's" en "Hoe ontwikkelt mijn portefeuille" bespreekt hij dagelijks. De ontwikkelingen op de Amerikaanse vastgoedmarkt volgt hij op de voet. Voorafgaand aan Westplan was hij eigenaar van makelaarskantoor HRS en werkzaam bij FDC, een onderneming gespecialiseerd in verzekeringen en financieringen. Taco is afgestudeerd aan de HEAO in Den Haag in Sales en Marketing en heeft de Master opleiding voltooid aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Taco Ulrich | Partner
Directeur Investor Relations - Kantoor Nederland



Robert is verantwoordelijk voor project en corporate accounting binnen Westplan en voor de Amerikaanse en Nederlandse fiscaliteiten van de onderneming en haar fondsstructuren. Tevens is Robert binnen de directie van Westplan verantwoordelijk voor compliance. In dit kader werkt hij nauw samen met de externe compliance adviseurs. Voor zijn komst naar Westplan in 2001 werkte hij in de openbare accountants praktijk bij Dribergen Accountants en Ernst & Young Accountants. Robert is afgestudeerd in Accountancy aan de Haagse Hogeschool.

Robert Klok
Directeur en Chief Financial Officer - Kantoor Nederland



Christopher Forde
Investment Analyst
Kantoor USA

Annette Stawasz
HR Coördinator en
Management Assistent
Ewoud Swaak
Kantoor USA

Melissa Cason
Asset Manager
Kantoor USA

Sharon Chandler
Controller
Kantoor USA

Angellica Gilner
Assistent Accountant
Kantoor USA

Chris Herman
Bouwmanager
Kantoor USA

Annemieke Schuiten
Controller
Kantoor Nederland

Barbara Strang
Management Assistent
Kantoor Nederland

William Finn
Hoofd Technische Dienst
Commercieel Vastgoed
Kantoor USA

Kate Edmonds
Asset Manager
Kantoor USA

**Annemiek
van den Bosch**
Marketingmanager
Kantoor Nederland

Pieter Both
Raad van Commissarissen

Onno Breur
Raad van Commissarissen

TEAM



CONTACT

Kantoor Nederland

Voorschoterweg 29 D

2235 SE Valkenburg ZH

+31 (0) 252 433 455

info@westplan.nl

Westplan.nl

Kantoor USA

One Glenlake Parkway

Suite 1275

Atlanta, GA 30328

+1 770 390 9378

info@westplan.com

Westplan.com



WESTPLAN INVESTORS