



STONEBRIDGE

I N V E S T M E N T S

STONEBRIDGE

I N V E S T M E N T S

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning-
en prospectusplicht voor deze activiteit.



☐ INITIATIEFNEMER

☐ PROPOSITIE

Vastgoed Beleggingsfondsen

Investeringsprofiel

Investeringsproces

☐ GEINTEGREERD VASTGOED PLATFORM

StoneBridge Investments

ZRS Management

ZOM Living

☐ INVESTERINGSVOORBEELDEN

Projecten

☐ MANAGEMENT TEAM

INITIATIEFNEMER

STONEBRIDGE INVESTMENTS

is een vastgoed investeringsbedrijf gespecialiseerd in de aankoop, het asset management en de verkoop van bestaande huurwoningcomplexen in de V.S. Vastgoedbeleggers wordt de mogelijkheid geboden om, samen met StoneBridge, te beleggen in renderend vastgoed gericht op waardecreatie. Handhaving van strikte selectiecriteria en een directe betrokkenheid bij het totstandkomen en de implementatie van het businessplan hebben geresulteerd in een zeer sterk trackrecord.

HUURWONINGCOMPLEXEN

vormen de meest aantrekkelijke beleggingscategorie in de V.S. en hebben gedurende de afgelopen 30 jaar de hoogste rendementen gerealiseerd op basis van risico/rendement verhouding. Ook voor de komende periode zijn de vooruitzichten positief en vertonen de demografische ontwikkelingen een aanhoudend groeiende vraag naar huurwoningen:

- Dalend eigenwoningbezit, groeiend aantal huishoudens en verdere verstedelijking
- Aanhoudende tendens om te huren versus kopen, zgn. “renter-by-choice”
- Landelijk blijft het aanbod van huurwoningen achter op de groeiende vraag, hetgeen met name geldt voor bestaande/betaalbare woningen

STONEBRIDGE BELEGGINGSFONDSEN

- Gemiddeld jaarlijks totaalrendement voor beleggers bedraagt ca. 10% tot 13% (ná vergoedingen en winstverdeling, vóór belastingen).
- Bestaande huurwoningen realiseren positieve cashflow waarmee een cash rendement van gemiddeld ca. 5% per jaar kan worden uitgekeerd.
- Totale belegging bedraagt \$15-\$50 miljoen per complex.
- Complex behelst > 150 huurwoningen, bouwjaar 1990 of later en voorzien van marktconforme voorzieningen.
- Complex realiseert hoge bezettingsgraad, een bevestiging van de goede vraag naar huurwoningen (en/of huurprijzen onder de geldende markthuurprijzen).
- Stedelijk of rand-stedelijk gelegen complexen in omgeving met sterke werkgelegenheidsgroei.
- Zgn. “Lifestyle-based” locaties (woningen gelegen nabij winkels, horeca en werkgelegenheid).
- Businessplan gebaseerd op waardecreatie door het verhelpen van mismanagement, renovatie van woningen en algemene voorzieningen.

INVESTEREN MET STONEBRIDGE IS INVESTEREN OP BASIS VAN:

GEMEENSCHAPPELIJK BELANG. StoneBridge investeert haar kapitaal altijd tezamen met uw kapitaal, waarmee er een gemeenschappelijk belang ontstaat.

UITVOERIGE MARKTKENNIS EN LOKALE AANWEZIGHEID. Om de beste beleggingsmogelijkheden te creëren dient men te beschikken over uitvoerige actuele marktkennis en een uitgebreid netwerk. Wij geloven dat de beste manier om dit te realiseren ontstaat door lokaal aanwezig te zijn in de markten waarin men investeert.

EEN GOEDE AANKOOP, WAARDE CREATIE EN VERKOPEN. StoneBridge richt zich op complexen met “oplosbare” problemen (v.b. slecht beheer of beperkt kapitaal voor noodzakelijke investeringen). Ons businessplan zal de problemen specifiek adresseren, hetgeen resulteert in verbeterde operationele inkomsten en waardecreatie.

STRIKTE INVESTERINGSCRITERIA GEBASEERD OP UITVOERIGE ERVARING. Gedisciplineerde naleving van onze strikte investeringscriteria heeft geresulteerd in een sterk trackrecord, waarbij StoneBridge gedurende de verschillende vastgoedcycli beter heeft gepresteerd dan de markt.

UITVOERIG ONDERZOEK. Primaire beleggingscriterium is het behoud van het geïnvesteerd kapitaal, gevolgd door het realiseren van een realistisch direct cash rendement, waarbij een waardecreatie bij verkoop wordt bepaald aan de hand van lokale marktkennis en actuele trends.



GEINTEGREERD
VASTGOED
PLATFORM
EEN UNIEK
COMPETITIEF
VOORDEEL



GEINTEGREERD VASTGOED PLATFORM

STONEBRIDGE INVESTMENTS

STONEBRIDGE

Lokaal opererend en gevestigd in de V.S., maar met haar hoofdkantoor in Amsterdam, onderhoudt StoneBridge regelmatig contact met haar beleggers en vinden communicatie, verslaglegging en rapportages plaats in het Nederlands.

Bewezen succesvol; op basis van 20 verkochte investeringsobjecten, met een waarde van bijna \$480 miljoen, hebben beleggers sinds 2004 een gemiddeld jaarlijks rendement behaald van ruim 16% (ná vergoedingen en winstverdeling, vóór belastingen). Momenteel beheert StoneBridge 11 huurwoningcomplexen met een totaal verkoopwaarde van ca. \$475 miljoen welke middels 10 verschillende beleggingsfondsen zijn geplaatst binnen haar netwerk van beleggers.

ZRS management

ZRS MANAGEMENT

Met ruim 55.000 woningen onder beheer is ZRS momenteel actief en gevestigd in de verschillende grote markten in het Zuidoosten van de V.S. en de Mid-Atlantic regio. ZRS heeft zowel ervaring in het beheren van bestaande huurwoningcomplexen alsmede in de verhuur van nieuw opgeleverde complexen. Haar innovatieve marketingteam, intern opgeleid, beheerst de actuele (online) marketingtechnieken en verhuursystemen.

De door registeraccountants geleide accounting afdeling rapporteert in transparante vastgoed rapportagesystemen, waaronder Yardi, OneSite, MRI en AMSI en voldoet daarmee aan de strenge vereisten gesteld door institutionele opdrachtgevers.

ZOM

ZOM LIVING

Opgericht in 1977 richtte ZOM zich op vastgoed ontwikkelingsmogelijkheden in Florida. Sinds 1990 ligt de nadruk hierbij op het ontwikkelen van huurwoningcomplexen.

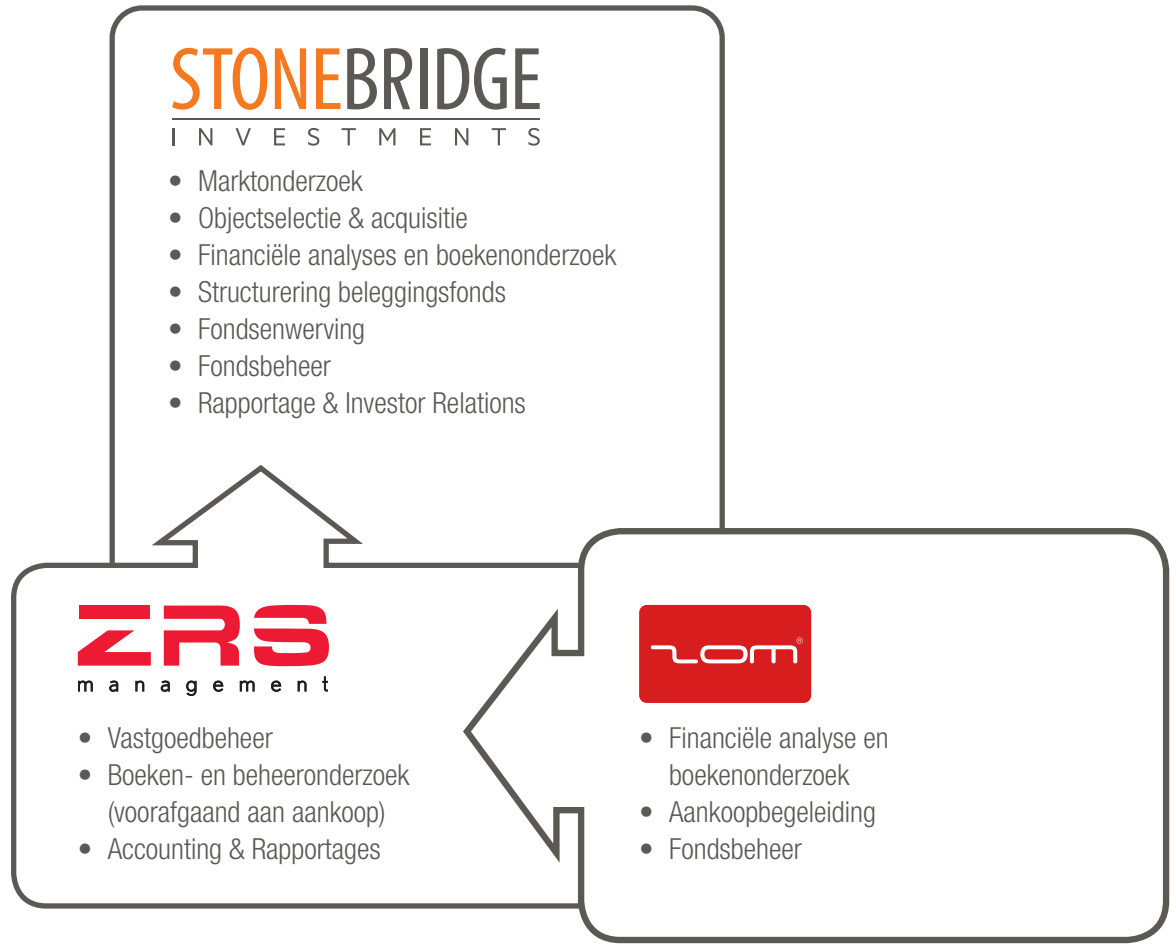
ZOM heeft zich ontwikkeld tot gelauwerde en toonaangevende high-end huurwoningontwikkelaar in de VS met momenteel ruim 2,3 miljard aan residentieel vastgoed in ontwikkelingswaarde. De ontwikkelingen van ZOM zijn gelegen in Florida en in de Mid-Atlantic regio.

STONEBRIDGE INVESTMENTS

STONEBRIDGE MAAKT ONDERDEEL UIT VAN GROEP BEDRIJVEN

ieder specialist binnen het segment van Amerikaans residentieel onroerend goed waarin het opereert.

Als onderdeel van dit vastgoedplatform is StoneBridge uniek gepositioneerd om beleggingen te structureren op basis van uitvoerige marktkennis en ervaring, en biedt StoneBridge haar beleggers verslaglegging en rapportages op institutioneel niveau.

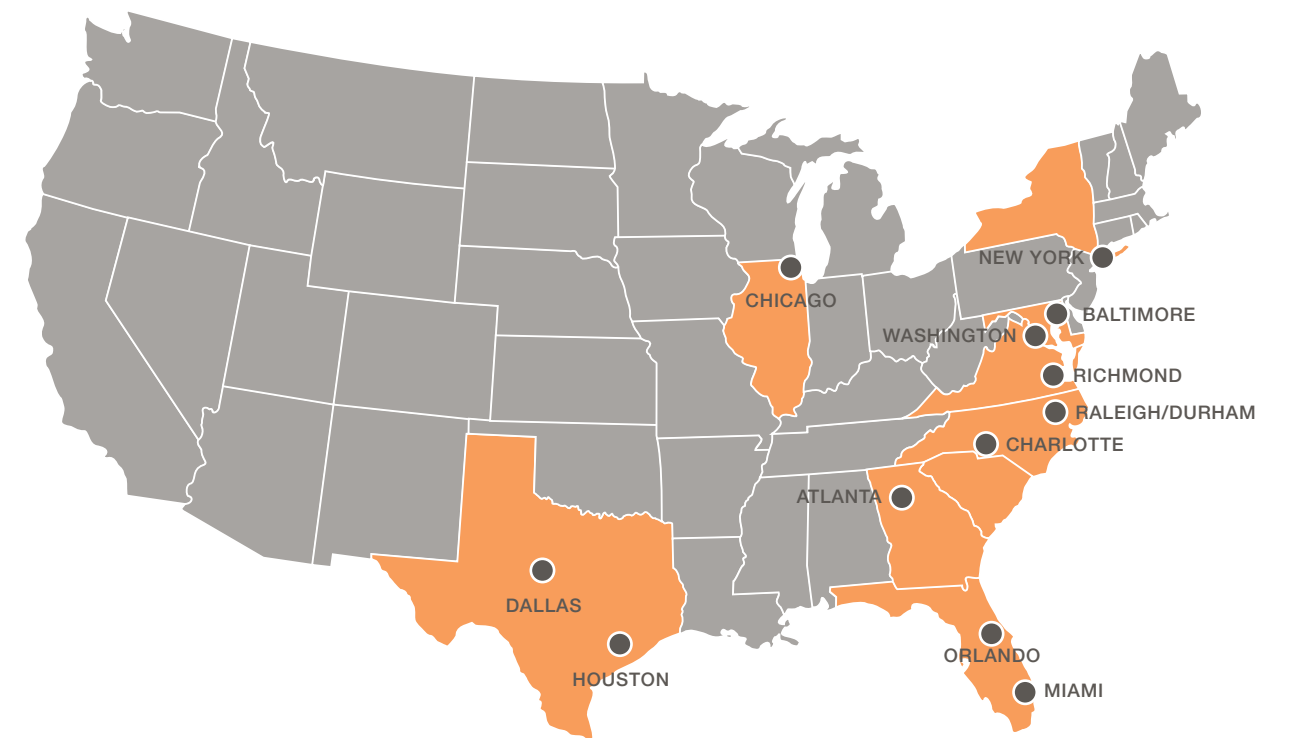


INVESTERINGS- VOORBEELDEN

INVESTERINGSGVOORBEELDEN

GUNSTIGE VERHOUDING RISICO-RENDEMENT:

- Relatief korte huurcontracten en gunstige financieringsvoorwaarden hebben ertoe geleid dat huurwoningen een aantrekkelijke bescherming bieden tegen inflatie en gelden daarmee als een aantrekkelijke 'inflation hedge'
- Beleggingen in Amerikaanse huurwoningen hebben over een lange termijn aantrekkelijke rendementen gerealiseerd waarmee ze een gunstige weging zijn gebleken tussen risico/rendement. Hierbij hebben beleggingen in huurwoningen een zeer lage volatiliteit vertoond
- Beschikbaarheid van financieringen tegen gunstige voorwaarden resulteert in voorspelbare stabiele cashflow
- Beleggingen in bestaande woningen realiseren een aantrekkelijke combinatie van zowel direct cash rendement gedurende de looptijd van de investering, alsmede waarde creatie bij verkoop
- Belastingverdragen tussen de V.S. en Nederland voorkomen dubbele heffing (o.a. vermogensrendementsheffing voor particuliere beleggers)
- Beleggingsfondsen worden gestructureerd in fiscaal gunstige Amerikaanse Limited Partnerships welke doorgaans kwalificeren als een zgn. Box 3 investering voor Nederlandse particuliere investeerders



THE GLENWOOD APARTMENTS

- Washington, DC
- Aangekocht in april 2014 voor in totaal \$6.9 miljoen (\$77.000 per woning)
- Complex behelst twee gebouwen met gezamenlijk 90 woningen, gebouwd in 1942
- Businessplan: Het complex is gelegen in een opkomende deelmarkt van Washington en kon naar aanleiding van de aangebrachte verbeteringen in de woningen en de voorzieningen geherpositioneerd worden onder een andere demografische groep huurders
- Renovatie van gebouwen en woningen voor in totaal \$2,3 miljoen waarmee de totale investering \$9,2 miljoen bedroeg
- Complex is begin 2020 verkocht voor \$13.700.000.

Totaal eigen vermogen	\$4.350.000
Totale winst naar investeerders	\$3.565.000
Enkelvoudig rendement investeerders	14,1 % p.j.
Looptijd investering	6 jaar





SPALDING CROSSING

- Atlanta, Georgia
- Aangekocht in augustus 2013 voor \$33,9 miljoen (\$134.500 per woning)
- 252 woningen, gebouwd in 1995
- Businessplan: grondige renovatie in woningen en van de algemene voorzieningen. StoneBridge investeerde ruim \$3 miljoen in upgrades en renovaties van woningen en algemene voorzieningen
- Huurprijs is in lijn gebracht met geldende markthuurprijs waarmee een rendement op deze investeringen in het complex is gerealiseerd van 22%
- In 2015 verkocht aan institutionele investeerder voor \$41 miljoen (\$162.700 per woning)
- Fonds is voorgezet met de aankoop van het Seven Oaks Complex

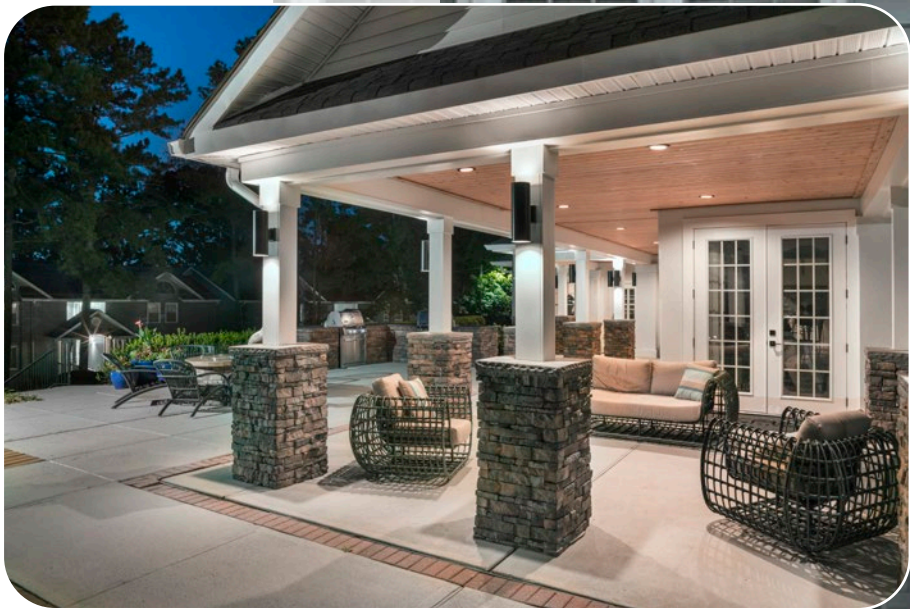
Totaal eigen vermogen	\$13.675.000
Totale winst naar investeerders	\$5.271.000
Enkelvoudig rendement investeerders	15,8 % p.j.
Looptijd investering	2,1 jaar



550 ABERNATHY

- Atlanta, Georgia
- Januari 2017 aangekocht voor \$31 miljoen (\$136.000 per woning)
- 228 woningen, gebouwd 1971 (deels gerenoveerd in 1993/2006)
- Businessplan: Renovatie van woningen en algemene voorzieningen waarmee complex kon worden geherpositioneerd van een class-C naar een class-B complex. Huurprijzen zijn in lijn gebracht met de hogere huurprijzen in deze vermogende en sterk groeiende deelmarkt; Sandy Springs
- StoneBridge investeerde ruim \$4,3 miljoen in upgrades en renovaties van de algemene voorzieningen en in ca. 60% van de woningen.
- Nadat de renovaties gedurende de eerste twee jaar zijn geïmplementeerd is het complex na ruim drie jaar verkocht voor \$44,5 miljoen. Hierbij ispeelde het fonds in op de grote vraag naar zgn. value-add complexen, waartoe 550 Abernathy, met nog ca. 40% van de woningen te renoveren, onder werd gekwalificeerd.

Totaal eigen vermogen	\$13.608.000
Totale winst naar investeerders	\$5.810.000
Enkelvoudig rendement investeerders	14,5%p.j.
Looptijd investering	3 jaar



VERIDIAN AT SANDY SPRINGS APARTMENTS

- Atlanta, Georgia
- August 2017 aangekocht voor \$32 miljoen (\$118,000 per woning)
- 272 woningen, gebouwd in 1980, gerenoveerd door vorige eigenaar
- Businessplan: vorige eigenaar had de woningen gelijktijdig en in verhuurde staat gerenoveerd, hetgeen tot een aanzienlijke ‘loss-to-lease’ had geresulteerd (verschil tussen geldende markthuurprijs en werkelijke contractprijs). StoneBridge heeft de huurprijzen teruggebracht naar marktniveau, waarmee NOI aanzienlijk is toegenomen. Tweede onderdeel van het businessplan betrof het renoveren van de algemene voorzieningen waardoor het complex goed gepositioneerd bleef ten opzichte van de overige complexen in de omgeving.
- Value-add complex gelegen in de high-end Sandy Springs deelmarkt van Atlanta
- Complex is in 2021 verkocht voor \$42.900.000 nadat businessplan was afgerond en waarbij het fonds kon inspelen op de grote vraag vanuit institutionele beleggers naar dergelijke complexen

Totaal eigen vermogen	\$11.680.000
Totale winst naar investeerders	\$7.040.000
Enkelvoudig rendement investeerders	17,6% p.j.
Looptijd investering	3,5 years





COPPER SPRINGS APARTMENTS

- Richmond, Virginia
- December 2017 aangekocht voor \$54,2 miljoen (\$148,000 per woning)
- 366 woningen, gebouwd in 1989, compleet gerenoveerd door institutionele eigenaar in 2006
- Businessplan: Het complex realiseert hoge operationele inkomsten, businessplan behelst het renoveren van de algemene voorzieningen (o.a. zwembaden, clubhuis en fitness) en het moderniseren van een deel van de woningen waardoor het complex blijft behoren tot de 'Best in Class' en haar sterke positie behoudt in deze aantrekkelijke deelmarkt.
- StoneBridge investeert \$1,9 miljoen aan renovaties waarmee de totale investering \$56 miljoen bedraagt
- Core+ appartementencomplex gelegen in de gestabiliseerde West-End deelmarkt van Richmond.
- In de omgeving van het complex is gevestigd een groeiend aantal Fortune 500 bedrijven waaronder Capital One.
- Voortgang: renovaties aan de algemene voorzieningen zijn in 2019 afgerond; woningrenovaties vinden doorlopend plaats hetgeen bijdraagt aan de groeiende ROI.

Totaal eigen vermogen	\$15.708.000
Verwacht uitkeerbaar direct rendement	6,9% p.j.
Verwacht enkelvoudig rendement investeerders	10,2% p.j.
Verwachte looptijd investering	5- 7 jaar



SOUTHPOINT GLEN & TRAILS AT SOUTHPOINT

- Raleigh/Durham, North Carolina
- Oktober 2018 en juli 2019 aangekocht voor in totaal \$53,1 miljoen (\$124.000 per woning)
- Twee complexen bestaande uit in totaal 429 woningen, gebouwd tussen 1988 en 1993
- Businessplan: Centraliseren en stroomlijnen van het operationeelbeheer van beide complexen waarmee synergievoordelen en operationele kostenbesparingen behaald worden. StoneBridge investeert in totaal \$5,5 miljoen in de individuele woningen en aan het verbeteren van de uitstraling van de complexen door o.a. de houten 'sidings' van de gebouwen te vervangen, het moderniseren van de algemene voorzieningen en het verbeteren van de gemeenschappelijke ruimtes. Geselecteerde renovaties in de woningen dragen verder bij aan de goede positionering van de woningen in de onderhavige deelmarkt.
- Value-add complexen gelegen nabij het hoog aangeschreven 'Research Triangle Park'
- Voortgang: in 2020 zijn de houten 'sidings' van de gebouwen vervangen en zijn de algemene voorzieningen gemoderniseerd hetgeen de uitstraling van de complexen dramatisch heeft verbeterd. De komende periode zal de nadruk liggen op het renoveren van de woningen en realiseren van een huurpremie en verhoogde ROI.

Totaal eigen vermogen	\$24.300.000
Verwacht uitkeerbaar direct rendement	6%
Verwacht enkelvoudig rendement investeerders	11%
Verwachte looptijd investering	7 jaar



EXECUTIVE MANAGEMENT TEAM



C.F.W. "Kees" Brüggén is mede-oprichter en Managing Director van StoneBridge Investments en reeds sinds 1993 woonachtig in Washington, D.C.

Kees overziet het gehele investeringstraject, waaronder de vastgoed selectie, opstellen businessplan tot en met de verkoop van het complex en afronden van de fondsen.

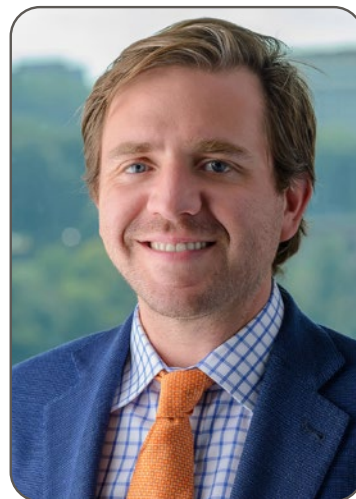
Kees heeft economie gestudeerd aan de Hoge School Amsterdam en heeft zijn Masters of Science in Real Estate behaald aan de Johns Hopkins University.

Kees is lid van de Association of Foreign Investors in Real Estate (AFIRE), waar hij tevens lid is geweest van de Executive Committee. Kees is actief binnen Amerikaans vastgoed sinds 1993.

William "Will" Bateman is Director Acquisitions en Asset Management. Will is een geboren 'Washingtonian' en heeft ruim 8 jaar ervaring binnen vastgoed investeringen.

Will is verantwoordelijk voor het selecteren, structureren en het due diligence proces van nieuwe acquisities. Daarnaast is Will als Asset Manager van de bestaande beleggingsfondsen verantwoordelijk voor implementatie van het voorgenomen businessplan.

Will studeerde bedrijfskunde aan Clemson University en heeft zijn Masters in Real Estate Development behaald aan de vooraanstaande Georgetown University.



Frank Wolt is Director Investor Relations. Frank is sinds 2003 actief in het Amerikaans vastgoed en is vanuit het Amsterdamse kantoor van StoneBridge verantwoordelijk voor het structureren en fund management van de beleggingsfondsen.

Voordat Frank in 2011 bij StoneBridge werkzaam werd heeft Frank bijna vier jaar in de V.S. gewerkt, initieel als vastgoed financier, maar vanaf 2009 verantwoordelijke voor de investor relations bij een in Washington, D.C. gevestigde vastgoed ontwikkelaar en investeerder.

Frank heeft zijn Masters rechten behaald aan de Universiteit Leiden.

T.J.P. "Tim" van Veggel is Managing Partner van Timeless Investments, grootaandeelhouder van StoneBridge en gevestigd in Nederland.

Nadat Tim werkzaam is geweest binnen corporate finance bij Morgan Stanley Investment Banking, heeft Tim zich verder verdiept in financial auditing als Senior Auditor, werkzaam in Deloitte's Core Audit team.

Aan de Universiteit Rotterdam heeft Tim zijn Bachelors titel Bedrijfskunde behaald met een Master in Finance en Investments. Zijn Postdoctoraal Accountancy heeft Tim behaald aan de VU Amsterdam.



R. "Rex" Neijtzell de Wilde is Managing Director en CFO van Timeless Investments, de grootaandeelhouder van StoneBridge. Rex is gevestigd in het Nederlandse kantoor van StoneBridge waar hij statutair bestuurder en CFO is van StoneBridge.

Voorafgaand aan Timeless is Rex werkzaam geweest bij Deloitte waar hij ruim tien jaar ervaring heeft opgedaan als extern accountant van zowel Nederlandse als buitenlandse (vastgoed) bedrijven.

Rex heeft aan de Erasmus Universiteit Rotterdam zowel zijn Masters economie als rechten behaald waarna hij vervolgens zijn Postdoctoraal accountancy succesvol heeft afgerond als R.A.

STONEBRIDGE

INVESTMENTS

DISCLAIMER

- Hoewel de inhoud van deze presentatie met de uiterste zorg is samengesteld, kunnen bepaalde aannames wijzigen als gevolg van voortschrijdende inzichten en onderhandelingen.
- Deze presentatie dient slechts ter informatie en illustratie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Dit document is op geen enkele manier bedoeld ter uitnodiging voor het doen van een investering.
- Investeringsmogelijkheden worden door StoneBridge Investments aangeboden middels een Investment Memorandum. Alleen de inhoud van de toetredingsstukken (waaronder de Limited Partnership Agreement) zijn bindend.
- Belangstellenden dienen eventueel onafhankelijk (juridisch en fiscaal) advies in te winnen.
- Indien u na het lezen van deze presentatie vragen heeft, kunt u contact opnemen met StoneBridge Investments te Amsterdam via info@stonebridgeinvestments.nl of telefonisch +31 (0)20 723 4321.



STONEBRIDGE

I N V E S T M E N T S

StoneBridge Investments BV
Rubensstraat 66
1077 MZ Amsterdam
+31 (0)20 723 43 21
The Netherlands

StoneBridge Investments BV
1010 Wisconsin Avenue, Suite 605
Washington, D.C. 20007
+1 202 337 0148
United States

www.stonebridgeinvestments.nl

