

«Bedrijf»  
«Persoon»  
«Adres»  
«Postcode» «Plaats»  
«Land»

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Holland Immo Group IX/Woningfonds CV

«Aanhef»,

Bijgaand treft u aan het halfjaarbericht betreffende het tweede halfjaar van 2014 van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV (bijlage 1).

Voor het tweede halfjaar wordt in afwijking van de prognose een halfjaarlijkse winstuitkering beschikbaar gesteld van 1,8% (prognose: 0,0%) van het ingelegde kapitaal naar tijdsevenredigheid, zijnde € 67,50 per participatie van € 7.500. Deze zal omstreeks 27 januari a.s. aan u worden uitbetaald en kan als volgt worden gespecificeerd:

<b>Uitkering per participatie</b>	<b>Aantal participaties</b>	<b>Winstuitkering</b>
€ «Per_participatie»	«Aantal_participaties»	€ «Bedrag»

Voor een uitgebreide toelichting op de exploitatie over het tweede halfjaar 2014 verwijzen wij graag naar de bijlage. Indien u nadere toelichting wenst en/of vragen heeft ten aanzien van het bovenstaande, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,  
Holland Immo Group Beheer BV



mr. Thomas Kühl

Bijlagen:       Halfjaarbericht tweede halfjaar 2014

## **Halfjaarbericht Holland Immo Group IX/Woningfonds CV tweede halfjaar 2014**

### **Algemeen**

De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds CV bestaat uit 4 woningcomplexen gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en Venlo (2 woningcomplexen). Het betreft oorspronkelijk in totaal 18 eengezinswoningen, 143 appartementen en 35 garages. Het onderstaande heeft betrekking op het tweede halfjaar 2014.

### **Ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt**

In het tweede halfjaar van 2014 heeft het herstel van de woningmarkt doorgezet. Er zijn in het tweede halfjaar bijna 30% meer transacties gerealiseerd dan een jaar geleden. Ook de huizenprijzen zijn in Nederland gemiddeld met 3,5% gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Wel kunnen de regionale verschillen groot zijn<sup>1</sup>.

De toename van het aantal transacties wordt toegeschreven aan het toegenomen consumentenvertrouwen en de betere economische vooruitzichten. Verder droegen de lage rente, het interessante prijsniveau en ook de stijgende huurprijzen bij aan het herstel.

### **Vooruitzichten 2015**

Door de aanhoudend lage stand van de hypotheekrente, de gedaalde huizenprijzen en de nog steeds verlaagde overdrachtsbelasting, ligt de betaalbaarheid al geruime tijd op een gunstig niveau. Daar staat tegenover dat een aantal belangrijke stimuleringsmaatregelen in 2015 wegvallen. Zo is de verruimde schenkingsvrijstelling niet verlengd en er komt geen extra geld voor startersleningen. Daarnaast daalt het maximale leenbedrag ten opzichte van de waarde van de woning (loan to value) met 1 procentpunt naar 103 procent en wordt de leencapaciteit verder ingeperkt door het Nibud. Ook wordt per 1 januari 2015 de maximale hypotheekrenteaf trek weer 0,5 procentpunt verlaagd. Volgens de Rabobank<sup>2</sup> zullen deze beperkende maatregelen echter in beginsel niet opwegen tegen de effecten van stijgende koopkracht en toenemend consumentenvertrouwen. Al zal het wegvallen van deze stimuleringsmaatregelen in het startersegment, waarin de woningen in de portefeuille van het Fonds zich bevinden, harder doorwerken dan in de overige segmenten.

### **Verlenging hypotheeklening ING**

De gedurende deze verslagperiode plaatsgevonden gesprekken met ING hebben in het vierde kwartaal geresulteerd in een verlenging van de financiering per 1 oktober 2014 voor ruim 4 jaar tot 1 januari 2019, mits via vaste aflossingen uit exploitatie de hoogte van de financiering versneld wordt teruggebracht. Onderdeel van deze verlenging is dat de rentelasten op de hypothecaire lening aanzienlijk lager uitkomen.

---

<sup>1</sup> bron: NVM: persbericht 15 januari 2015 – Woningmarkt cijfers 4<sup>e</sup> kwartaal 2014.

<sup>2</sup> bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

Hierdoor komt er extra exploitatieresultaat beschikbaar dat deels voor aflossing van de lening en deels voor winstuitkeringen kan worden aangewend. De extra vaste aflossing zal bij een toekomstige verkoop leiden tot een verdere verhoging van de terugbetaling op de inleg ten opzichte van de huidige situatie.

De verlenging van de financiering van in totaal € 6.963.625 geschiedt voor driekwart tegen een vaste rente van 2,67% (waarbij het renterisico is afgedekt middels een SWAP) en voor een kwart tegen een variabele rente (3-maands Euribor; thans 0,07%) met een opslag van 2,30%. Het totale gemiddelde rentetarief bedraagt bij de huidige rentestand circa 2,6% (was: 4,99%). De vaste aflossing bedraagt met ingang van 1 januari 2015 € 31.250 per kwartaal. Voorts zal het Fonds ervoor dienen te zorgen dat de liquiditeitsreserve steeds ten minste € 300.000 bedraagt. Het exploitatieresultaat dat resteert na de verplichte vaste aflossing kan derhalve worden uitgekeerd indien en voor zover daardoor de liquiditeitsreserve niet daalt onder de € 300.000. Voor de winstuitkering over het tweede halfjaar 2014 betekent dat een beschikbare winstuitkering van 1,8% naar tijdsevenredigheid.

#### **Verkopen in het tweede halfjaar 2014**

In de tweede helft van 2014 is 1 woningverkoop gerealiseerd. Hierbij is een verkoopresultaat gerealiseerd van € 15.261, hetgeen hoger is dan geprognosticeerd. De leegstand is gestabiliseerd op 5 woningen, waarvan 1 in Venlo, 2 in Hellevoetsluis en 2 in Den Bosch.

<b>Analyse verkoopresultaat 2<sup>e</sup> halfjaar 2014</b>	<b>actueel</b>	<b>cashflowprognose 2014-2015</b>
Verkopen	<u>1</u>	<u>1</u>
	€	€
Verkoopopbrengst	106.000	117.248
Aanschafwaarde	87.376	105.000
Verkoopkosten + forfaitaire mutatieleegstand*)	<u>4.150</u>	<u>2.720</u>
Brutowinst	14.474	9.528
Winstdeling Initiatiefnemer	-1.447	-905
Correctie forfaitaire mutatieleegstand*)	<u>2.234</u>	<u>-</u>
<b>Verkoopresultaat</b>	<b><u>15.261</u></b>	<b><u>8.623</u></b>
<b>Verkooprendement</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,4%</b>

#### **Toelichting**

\*) bij berekening van de winstdeling Initiatiefnemer wordt conform Prospectus rekening gehouden met een forfaitaire aftrek van mutatieleegstand van 4 maanden huur per verkochte woning. Deze forfaitaire aftrek dient voor de berekening van het daadwerkelijke rendement weer te worden geëlimineerd.

#### **Rendement uit exploitatie**

Hierna volgt een overzicht van en nadere toelichting op de exploitatie van de portefeuille. Daarbij worden de gerealiseerde inkomsten en uitgaven vergeleken met de cashflowprognose voor de jaren 2014 en 2015 zoals opgenomen in het eerste halfjaarbericht van 2014.

### Analyse exploitatierendement 2<sup>e</sup> halfjaar 2014

	actueel	cashflowprognose 2014-2015
	€	€
<b>Inkomsten</b>		
Huurinkomsten	304.368	296.254
Rentebaten liquiditeitsreserve	<u>1.147</u>	<u>1.152</u>
Inkomsten totaal	305.515	297.406
<b>Uitgaven</b>		
Hypotheekrente	86.227	118.427
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	68.622	74.965
Gemeentelijke heffingen (o.a. OZB + rioolrecht)	11.513	11.250
Verhuurderheffing	18.377	19.929
Beheervergoeding externe beheerders	4.195	4.200
Algemene fondskosten	<u>12.446</u>	<u>12.724</u>
Uitgaven totaal	201.379	241.495
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b><u>104.136</u></b>	<b><u>55.911</u></b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,4%</b>

De exploitatie sluit deze verslagperiode met een resultaat van € 104.136. Dit resulteert in een exploitatierendement van 4,4%. Dit ligt boven de cashflowprognose 2014-2015 (2,4%). Dit is grotendeels te verklaren door de substantieel lagere hypotheekrentelasten ten gevolge van het aflopen van de SWAP per 2 januari 2014 alsmede de substantieel lagere hypotheekrente vanaf 1 oktober 2014 in het kader van de verlenging van de financiering. Hierdoor blijft de hypotheekrente op een verlaagd niveau van circa 2,6%. De overige exploitatielasten liggen eveneens onder de prognose.

### Recapitulatie rendement tweede halfjaar 2014

Hierna is een overzicht gegeven van het exploitatie- en verkooprendement over het tweede halfjaar 2014 ten opzichte van de voortschrijdende cashflowprognose 2014-2015.

	2 <sup>e</sup> halfjaar 2014	
Recapitulatie	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Verkopen	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Verkooprendement</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b><u>4,4%</u></b>	<b><u>2,4%</u></b>
<b>Totaalrendement</b>	<b><u>5,0%</u></b>	<b><u>2,8%</u></b>

Het totaalrendement over het tweede halfjaar 2014 komt uit op 5,0% en ligt daarmee boven de cashflowprognose 2014-2015 (2,8%).

### Winstuitkering tweede halfjaar 2014

Gelet op het totaal van het gerealiseerde verkoop- en exploitatieresultaat ad € 119.397 zal, rekeninghoudende met de gemaakte afspraken met de ING, waaronder een vaste periodieke aflossing ad € 31.250 per kwartaal en het handhaven van een minimum liquiditeitsreserve van € 300.000, een winstuitkering beschikbaar worden gesteld van in totaal € 42.525. Het restant wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. Dit betekent een direct rendement van 1,8% naar tijdsevenredigheid, zijnde € 67,50 per participatie. Dit is hoger dan geprognosticeerd (1,3%).

Eindhoven, 23 januari 2015

Holland Immo Group Beheer BV