

**HOLLAND IMMO GROUP IX/WONINGFONDS C.V.
TE EINDHOVEN**

Jaarrekening 2014

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Profiel	3
Verslag van de Beheerder	6

JAARREKENING

Balans per 31 december 2014	15
Winst-en-verliesrekening over 2014	17
Kasstroomoverzicht over 2014	18
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2014	20

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat	40
Voorstel bestemming resultaat 2014	40
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	41

JAARVERSLAG

PROFIEL

Het Fonds

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. (Fonds) is op 18 juni 2004 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in registergoederen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. Het Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een commanditaire vennootschap. De feitelijke exploitatie is gestart op 15 juli 2004.

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing, die voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bedrijfsvoering van het Fonds functioneert effectief en overeenkomstig de beschrijving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen daarnaast de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor respectievelijk de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management en Investerings/desinvesterings.

Alternative Investment Fund Managers Directive

Met ingang van 22 juli 2014 is, met inachtnaam van een overgangsjaar, de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden. Deze Europese richtlijn beoogt harmonisatie van toezicht op beleggingsinstellingen en hun beheerders in Europa en is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Een van de gevolgen is dat beleggingsinstellingen die zijn opgericht vóór 22 juli 2013 en die na deze datum geen bijzondere beleggingen doen (zogenaamde 'closed-end' beleggingsfondsen) niet onder de reikwijdte van de AIFMD/Wft en daarmee niet onder

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vallen. Deze wetgeving heeft derhalve geen gevolgen voor het Fonds.

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar worden opgemaakt.

Fiscale positie

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. is voor fiscale doeleinden een besloten commanditaire vennootschap. Dat wil zeggen dat op grond van de statutaire bepalingen buiten het geval van vererving of legaat, toetreding of vervanging van commanditaire vennoten niet kan plaatsvinden zonder toestemming van alle vennoten. Het besloten karakter leidt ertoe dat de commanditaire vennootschap voor fiscale doeleinden transparant is. Dat wil zeggen dat niet de commanditaire vennootschap zelf, maar de vennoten belastingplichtig zijn voor hun aandeel in het resultaat van de commanditaire vennootschap.

Risicomanagement

Het Fonds onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

Als huurcontracten expireren, kunnen huurders besluiten zich elders te huisvesten. Bij huuropzegging zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan huuropzegging leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van het desbetreffende object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

Marktwaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de vastgoedportefeuille is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire lening maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve ontwikkelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Financiële instrumenten

Algemeen

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico,

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden, indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van een deel (75%) van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

Kenmerken van het Fonds

De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. (het Fonds) 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. Ultimo 2014 zijn hiervan 68 appartementen en 17 parkeerplaatsen verkocht en geleverd.

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2014¹ en vooruitzichten voor 2015²

Volgens de decemberraming van het Centraal Planbureau heeft het voorzichtige herstel in 2014 standgehouden. De export was in belangrijke mate bepalend voor dit herstel. De energieprijzen daalden sterk en de Euro kende een sterke depreciatie. Beide ontwikkelingen waren gunstig voor de Nederlandse economie. De arbeidsmarkt herstelde licht; medio 2014 heeft de werkloosheid gepiekt. De inflatie was laag, mede door de lage olieprijsen. Het begrotingstekort van de overheid kwam in 2014 uit op 2,8%.

In 2015 zal de groei verder aantrekken tot 1,5%, met opnieuw een belangrijk aandeel van de uitvoer. Voor het eerst sinds jaren zal ook de consumptie stijgen, met 1,5%, mede door een gunstige koopkrachtontwikkeling. De werkgelegenheid zal toenemen en de werkloosheid licht dalen naar 7,2% (2014: 7,4%). De inflatie blijft laag, in lijn met de Europese prijsontwikkeling. De kans op langdurige deflatie is gering. Het begrotingstekort zal 2015 verbeteren naar 1,8%.

De Nederlandse woningmarkt 2014

De woningmarkt heeft volgens de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) in 2014 een verder herstel laten zien. De woningverkoop lag 30,6% hoger dan in het 4^e kwartaal 2013. In alle kwartalen van 2014 ligt de verkoop hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder, maar de stijging was in het eerste halfjaar van 2014 hoger dan in de tweede helft, ook de prijzen stegen ten opzichte van 2013. Wel kunnen de regionale verschillen groot zijn³.

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.

Verwachting 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 Rabobank⁴ 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.

¹ CPB: policy brief 2014/09, december 2014

² CPB: persbericht 5 maart 2015

³ bron: NVM: persbericht 15 januari 2015 – Woningmarkt cijfers 4^e kwartaal 2014.

⁴ bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

Continuatie hypotheeklening ING Real Estate Finance

Per 1 oktober 2014 is de financiering van de portefeuille ad € 6.963.625 gecontinueerd bij ING Real Estate Finance voor een periode van 4¼ jaren tot 1 januari 2019. Het Fonds heeft kunnen profiteren van de lage rentestand waarbij het renterisico voor 75% van de lening is afgedekt middels een SWAP per 1 januari 2015 voor 4 jaren. Het totale rentetarief inclusief de verhoogde liquiditeitsopslag en marge van de bank resulteert daardoor in 2,67% (was: 4,99%). 25% van de lening is variabel gefinancierd tegen de 3-maands Euribor (ultimo 2014: 0,08%) met een opslag van 2,30%.

Met ingang van 1 januari 2015 is een vaste aflossing overeengekomen ad 1,8%, zijnde € 31.250 per kwartaal. Daarnaast wordt bij uitponding 89% van de verkoopprijs afgelost bij ING (was variabel doch in praktijk circa 89% van de verkoopopbrengst). Deze aflossingen zijn overeengekomen daar ING een versnelde verlaging van de verhouding tussen de lening en de waarde van het vastgoed als voorwaarde stelde voor herfinanciering. Het Fonds kan nog steeds winstuitkeringen doen aan haar participanten indien het exploitatieresultaat en de liquiditeitsreserve dit toelaten. Hierover zijn eveneens afspraken gemaakt (convenanten) met ING zodat het Fonds te allen tijde aan haar aflossingverplichtingen jegens de bank kan voldoen. Zo dient de liquiditeitsreserve ten minste € 300.000 te bedragen (werkkapitaal om de exploitatielasten te kunnen dragen) en dient de DSCR (Debt Service Cover Ratio) ten minste 1,1 te bedragen. De DSCR weerspiegelt de verhouding tussen de netto huurinkomsten (= huurinkomsten minus 30% kostencomponent) enerzijds en de rente- en aflossingsverplichtingen anderzijds.

Over de periode van 1 januari 2014 tot 1 oktober 2014 is de rente herzien. De rente bedroeg over deze periode het 3-maands Euribor-tarief met een opslag van 2,25%.

Exploitatie en verkoop in 2014

De woningportefeuille van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. (het Fonds) 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. Ultimo 2014 zijn hiervan 68 appartementen en 17 parkeerplaatsen verkocht en geleverd.

In 2014 werd een woning verkocht en geleverd. Dankzij de verhuurinspanningen is de leegstand van 6 woningen in de portefeuille in het afgelopen jaar onveranderd ten opzichte van 2013, waarvan 2 in Venlo, 2 in 's-Hertogenbosch en 2 in Hellevoetsluis. Nagenoeg alle leegstaande woningen zijn geschilderd teneinde de verhuur- en verkoopbaarheid te vergroten.

Verkoopresultaat 2014

Hierna volgt een overzicht van de totstandkoming van het verkoopresultaat over het jaar 2014, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met het geprognosticeerde verkoopresultaat over het jaar 2014 afkomstig uit de cashflowprognose 2014-2015.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Analyse verkoopresultaat 2014

	actueel	cashflowprognose 2014-2015
	1	2
	€	€
Verkopen		
Verkoopopbrengst	106.000	234.495
Aanschafwaarde	87.376	210.000
Verkoopkosten + forfaitaire mutatieleegstand*)	4.150	5.440
Brutowinst	14.474	19.056
Winstdeling Initiatiefnemer	-1.447	-1.810
Correctie forfaitaire mutatieleegstand*)	2.234	-
Verkoopresultaat	15.261	17.245
Verkooprendement	0,3%	0,4%

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.

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

In 2014 is met de verkoop van 1 woning een verkoopresultaat van € 15.261 gerealiseerd. Daarmee ligt het aantal verkochte objecten en de verkoopopbrengst onder de doelstelling op basis van de cashflowprognose 2014-2015 van 2 verkochte eenheden.

Exploitatieresultaat 2014

Hierna volgt een analyse van het exploitatieresultaat 2014, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met het geprognosticeerde exploitatieresultaat over het jaar 2014 afkomstig uit de cashflowprognose 2014-2015.

Analyse exploitatierendement 2014

	actueel	cashflowprognose 2014-2015
	€	€
Inkomsten		
Huurinkomsten	597.705	584.833
Rentebaten liquiditeitsreserve	2.400	2.604
Inkomsten totaal	600.106	587.437
Uitgaven		
Hypotheekrente	176.650	239.295
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	152.287	150.748
Gemeentelijke heffingen (o.a. OZB + rioolrecht)	23.014	22.500
Verhuurderheffing	36.753	39.859
Beheervergoeding externe beheerders	8.357	8.400
Algemene fondskosten	24.893	25.449
Uitgaven totaal	421.955	486.250
Exploitatieresultaat	178.151	101.187
Exploitatierendement	3,8%	2,1%

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

De huurinkomsten liggen met € 597.705 boven de cashflowprognose 2014-2015 (€ 584.833). Dit wordt grotendeels verklaard door de hoger dan geprognosticeerde huurverhoging ingevolge de inkomensafhankelijke huurverhoging welke met ingang van 1 juli 2013 van kracht is geworden. Dankzij de hogere huurinkomsten en lagere rentelasten sluit de exploitatie over 2014 met een substantieel hoger exploitatieresultaat van € 178.151 (versus cashflowprognose 2014-2015: € 101.187). Daarmee komt het totale exploitatierendement uit verhuur over 2014 op 3,8% (volgens cashflowprognose 2014-2015: 2,1%).

Opbouw direct en indirect rendement 2014

Hierna volgt een nadere analyse van het direct en indirect rendement tot en met 2014.

	2014	
	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Aantal eenheden primo	112	112
Af: verkopen	<u>1</u>	<u>2</u>
Aantal eenheden ultimo	111	110
Verkooprendement	0,3%	0,4%
Exploitatierendement	<u>3,8%</u>	<u>2,1%</u>
Totaal direct rendement	<u><u>4,1%</u></u>	<u><u>2,5%</u></u>

Door het gebruik van rekenmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Direct rendement

De Prospectus prognose kent een prognoseperiode vanaf start van het Fonds tot en met 2013. Vanaf 2014 zal daarom het gerealiseerde rendement over het betreffende verslagjaar worden vergeleken met de actuele cashflowprognose. Over het jaar 2014 bedraagt het direct rendement uit verkoop en exploitatie (totaal direct rendement) 4,1% en is daarmee hoger dan de cashflowprognose 2014-2015 (2,5%).

Onder het direct rendement wordt verstaan de gerealiseerde opbrengsten minus kosten uit verhuur en verkoop in het verslagjaar ten opzichte van het ingebrachte commanditair kapitaal.

Herwaardering portefeuille

Na een waardedaling van de portefeuille ultimo 2013 van 6,2% laat de jaarlijkse taxatie van de portefeuille ultimo 2014 een waardestijging zien van 0,8% ten opzichte van de getaxeerde waarde van ultimo 2013. Hierbij is rekening gehouden dat ultimo 2014 111 eenheden in de portefeuille aanwezig zijn (2013: 112). Dit is overigens in lijn met het landelijke gemiddelde. De marktwaarde van de portefeuille per 31 december 2013 bedroeg € 8.730.000 (112 eenheden) en is afgenomen met € 10.000 tot € 8.720.000 (111 eenheden) per 31 december 2014. Dit betreft € 8.733 aan investeringen, € 60.936 aan niet gerealiseerde waardestijging en -€ 79.669 aan desinvesteringen als gevolg van een verkochte woning.

Indirect rendement

Voor een berekening van het indirect rendement dient een correctie te worden toegepast met een afschrijving van verkrijgings- en fondskosten over een periode van 10 jaar ten

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

opzichte van het ingebrachte commanditair kapitaal. Toekomstige verkoopkosten en eventueel verschuldigde performance fee zijn buiten beschouwing gelaten. Per saldo is door de waardestijging het gecumuleerde indirect rendement sinds de start van het Fonds van -6,4% op jaarbasis met circa 10% verbeterd ten opzichte van het gecumuleerde indirecte rendement ultimo 2013 (-7,0%). Indien ook deze cumulatieve waardeverandering wordt meegenomen, bedraagt het totaal van direct en indirect rendement van de portefeuille sinds de start van het Fonds -2,6% op jaarbasis (2013: -3,2%).

Analyse gecumuleerd direct en indirect rendement

**Gecumuleerd
april 2004 t/m 31 december 2014
gerealiseerd***

Totaal direct rendement	3,8%
Indirect rendement	-6,4%
Totaal direct en indirect rendement	<u><u>-2,6%</u></u>

**) uitgedrukt als percentage op jaarbasis*

Ontwikkeling intrinsieke waarde van de Participatie

Als gevolg van de positieve ontwikkeling van waarde van de portefeuille en exploitatierendement gecombineerd met de extra aflossingen stijgt de intrinsieke waarde van de Participatie in 2014 met circa 10% naar € 3.334 per participatie (2013: € 3.027).

Winstuitkering

Over heel 2014 is een winstuitkering van 1,4% van het ingelegd kapitaal beschikbaar gesteld (versus cashflowprognose 2014-2015: 0,7%) en in juli 2014 en januari 2015 uitbetaald.

Geactualiseerde cashflowprognose 2015-2016

In het kader van het veranderde economische klimaat dat sinds de economische crisis een grote invloed heeft uitgeoefend op de Nederlandse woningmarkt en derhalve op het Fonds, heeft met ingang van 2010 een herijking van de uitgangspunten van het Fonds plaatsgevonden waaruit een geactualiseerde cashflowprognose is voortgekomen. De gehanteerde aannames van het verloop van de inflatie, prijsontwikkeling, mutatiegraad (de uitpondselheid) van de woningen en exploitatie- en beheerkosten zijn gebaseerd op de daadwerkelijk gedurende de looptijd van het Fonds gerealiseerde cijfers en actuele marktinformatie.

Daarnaast geeft de geactualiseerde cashflowprognose een overzicht van het verloop van de liquiditeit per jaar. Deze cashflowprognose wordt jaarlijks geüpdate met de gerealiseerde cijfers van het afgelopen jaar en een prognose voor de twee volgende jaren.

Onderstaand geven wij een toelichting op de belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor de hiervoor opgenomen aangepaste cashflowprognose.

Hypotheekrente en aflossing: De met ING Real Estate Finance overeengekomen rentelasten op de hypothecaire lening zijn gebaseerd op een variabele 3-maands Euriborrente vermeerderd met een marge van 2,3% voor 25% van de hoofdsom van de

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

lening. Voor 75% van de restant hoofdsom is de variabele rente middels een SWAP afgedekt. De SWAP rente bedraagt vanaf 1 januari 2015 0,368% (dit is exclusief de verschuldigde marge van 2,3%) en geldt voor 4 jaren. Het 3-maands Euribor tarief ultimo 2014 bedroeg 0,08%. Voor het jaar 2015 en 2016 verwachten wij slechts een lichte stijging van de Euriborrente.

Rente liquiditeitsreserve: De verwachte spaarrente wordt voor 2015 en 2016 verlaagd naar 0,9%, respectievelijk 1,0% (de begrote spaarrente voor 2014 was 1,2%).

Prijsvorming woningen: Voor 2015 en 2016 verwachten wij voorzichtigheidshalve een stabilisatie van de huidige koopprijzen van de woningen in de portefeuille. Als uitgangspunt hebben wij genomen de laatst bekende verkoopopbrengst geïndexeerd met circa 1%.

Verkoop woningen: Gelet op de ontwikkelingen in 2014 en de vooruitzichten voor 2015 en 2016 op de koopwoningmarkt, is de uitpondsnelheid (mutatiegraad) van de woningportefeuille voor 2015 naar boven bijgesteld ten opzichte van de gerealiseerde mutatie in 2014. Voor 2016 verwachten wij een verdere stijging. Als onderdeel van het overeengekomen herfinancieringcondities zal 89% van de bruto verkoopopbrengst worden aangewend voor aflossing op de lening van ING.

Verhuurderheffing: Deze wet kent ook voor 2015 en 2016 een oplopend tarief van 0,449% respectievelijk 0,491% van de waarde van de woningen volgens de WOZ-beschikking (2014: 0,381%).

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Cashflowprognose Holland Immo Group IX/Woningfonds CV 2015 - 2016

	ACTUEEL 2014	PROGNOSE 2015	PROGNOSE 2016
Kengetallen:			
Rente liquiditeitsreserve	1,0%	0,9%	1,0%
Stand hypotheek begin periode	7.034.250	6.869.285	6.553.825
Aflossingen	164.965	315.460	410.690
Stand hypotheek eind periode	6.869.285	6.553.825	6.143.135
Gemiddelde verwachte aflossing per eenheid	94.340	95.230	95.230
Hypotheekrente (gemiddeld tarief)	2,5%	2,6%	2,7%
Inflatie	1,0%	1,0%	1,5%
Huurstijging woningen	4,1%	2,6%	2,6%
Aflossing bij woningverkoop	89,0%	89,0%	89,0%
Aantal eenheden primo	112	111	109
Verkopen	1	2	3
Aantal eenheden ultimo	111	109	106
Liquiditeitsreserve begin ex jaarrekening	260.661	376.751	355.572
<i>Balansmutatie voorgaand jaar:</i>			
Hypotheekrente voorgaande periode	-25.026	-43.298	-45.689
Winstdeling Initiatiefnemer voorgaande periode	-2.181	-3.447	-2.879
Overige balansmutaties	11.423	-14.239	879
Winstuitkering voorgaande periode	-	-42.525	-31.894
Genormaliseerde liquiditeitsreserve	244.877	273.242	275.989
Ontvangsten			
Verkoopopbrengst	106.000	214.000	321.000
Huurinkomsten	597.705	608.307	610.839
Rentebaten liquiditeitsreserve	2.400	3.177	3.524
Totaal ontvangsten	706.106	825.484	935.363
Uitgaven verkoop			
Minimum aflossing hypotheek	70.625	-	-
Aflossing hypotheek verkoop woningen	94.340	190.460	285.690
Verkoopkosten	1.916	5.043	7.565
Winstdeling Initiatiefnemer	1.447	1.757	2.636
Uitgaven van exploitatie			
Hypotheekrente	175.760	175.843	168.866
Vergoeding aan ING (taxatie- en administratiekosten)	890	3.316	3.135
Exploitatie- / beheerkosten	183.659	183.000	183.434
Verhuurderheffing	36.753	43.313	47.365
Algemene fondskosten incl. taxatiekosten	24.893	25.142	25.519
Renovatieuitgaven	8.733	8.800	8.800
Kosten herfinanciering	10.575	-	-
Betaling hypotheekrente in volgend halfjaar	-88.817	-90.982	-90.878
Balansmutaties	-15.687	-	-
Totaal uitgaven	505.088	545.692	642.131
Aflossingen ING			
Winstuitkeringen Participanten 1e halfjaar	-23.625	-27.169	-29.531
Hypotheekrente betaald in 2de halfjaar	-45.519	-45.293	-45.155
Stand liquiditeitsreserve eind	376.751	355.572	369.534

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

RECAPITULATIE	ACTUEEL 2014	PROGNOSE 2015	PROGNOSE 2016
Liquiditeitsreserve begin ex jaarrekening	260.661	376.751	355.572
Saldo balansmutaties	-15.784	-60.984	-47.689
Winstuitkering voorgaande periode	-	-42.525	-31.894
Genormaliseerde liquiditeitsreserve begin	244.877	273.242	275.989
Exploitatieresultaat			
Resultaat uit verkoop	15.261	16.740	25.110
Resultaat uit exploitatie	178.151	180.870	186.044
Totaal direct resultaat	193.412	197.610	211.154
Verkooprendement	0,3%	0,4%	0,5%
Exploitatierendement	3,8%	3,8%	3,9%
Totaal direct rendement	4,1%	4,2%	4,5%
Renovatieuitgaven	-8.733	-8.800	-8.800
Aflossingen ING	-70.625	-125.000	-125.000
Kosten herfinanciering	-10.575	-	-
Voorziening verhuurderheffing	-	-	-
Balansmutaties	-6.964	-2.000	-2.000
Totaal direct resultaat	96.515	61.810	75.354
Totaal direct uitkeerbaar rendement naar tijdsevenredigheid	1,4%	1,3%	1,6%
Winstuitkeringen Participanten gehele periode	-66.150	-59.063	-73.238
Genormaliseerde liquiditeitsreserve eind	275.242	275.989	278.106

Uiteraard zijn deze verwachtingen gebaseerd op de kennis en verwachtingen aangaande de ontwikkelingen in de economie in het algemeen en van de Nederlandse woningmarkt in het bijzonder op grond van de per maart 2015 bekende gegevens. Indien de ontwikkelingen sneller of trager verlopen, zal dit uiteraard van invloed zijn op de rendementen van het Fonds.

Kerngegevens 2014

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

Current ratio	2014	2013
Flottende activa / kortlopende schulden	1,4	0,0

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

Solvabiliteit	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondsvermogen / vreemd vermogen lang	0,31	0,00

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2014 is er geen behoefte om extra te financieren.

Verwachtingen voor 2015 en 2016

Voor de jaren 2015 en 2016 verwachten wij, mede gelet op de geschetste vooruitzichten op de Nederlandse woningmarkt, een toename van het aantal verkochte woningen met als gevolg een stijgend verkooprendement. Verwacht wordt dat door het aantrekken van de verkopen en mede door verlaging van de hypotheeklasten het exploitatierendement, ondanks de extra lasten van de verhuurderheffing, licht zal toenemen. Een en ander is nader uitgewerkt in de geactualiseerde cashflowprognose voor de jaren 2015 en 2016.

Eindhoven, 31 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(vóór resultaatbestemming)

Actief	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	(1)	8.720.000		8.730.000
Vlottende activa				
Overige vorderingen en overlopende activa	(2)	21.532		22.946
Liquide middelen	(3)	376.751		260.661
		<hr/>	<hr/>	
		398.283		283.607
		<hr/>	<hr/>	
		9.118.283		9.013.607
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Passief	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Gestort en opgevraagd commanditair kapitaal	(4)	4.725.000	4.725.000	
Overige reserves	(5)	-2.884.291	-2.284.295	
Onverdeeld resultaat		262.880	-531.665	
		<hr/>	<hr/>	
		2.103.589		1.909.040
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	(6)	6.734.332		-
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	(7)	168.298	7.059.276	
Overige schulden en overlopende passiva	(8)	112.064	45.291	
		<hr/>	<hr/>	
		280.362		7.104.567
		<hr/>	<hr/>	
		9.118.283		9.013.607
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

		2014		2013	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	(9)				
- in terreinen en gebouwen		597.705		563.399	
- in andere beleggingen		2.400		3.459	
			600.105		566.858
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(10)				
- in terreinen en gebouwen			24.415		4.209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(11)				
- in terreinen en gebouwen			60.936		-580.784
Som der bedrijfsopbrengsten			685.456		-9.717
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(12)	205.326		155.842	
Beheerkosten en rentelasten	(13)	216.628		366.106	
Overige bedrijfskosten	(14)	622		-	
Som der bedrijfslasten			422.576		521.948
Resultaat			262.880		-531.665

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014

	2014		2013	
	€	€	€	€
Resultaat boekjaar		262.880		-531.665
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-60.936		580.784
Gerealiseerde waardeveranderingen gedurende het jaar		-24.415		-4.209
Investeringen	-8.733		-16.093	
Desinvesteringen	104.084		14.518	
Rentelasten	175.772		315.469	
Rentebaten	-2.400		-3.459	
Transactiekosten herfinanciering	622		-	
Mutatie vorderingen	355		-8.853	
Mutatie kortlopende schulden	24.248		-22.576	
	293.948	293.948		279.006
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		471.477		323.916
Ontvangen interest		3.459		5.612
Betaalde interest		-157.500		-323.851
Totaal kasstroom uit beleggings- activiteiten		317.436		5.677
Winstuitkeringen	-25.806		-15.020	
Aflossing leningen	-164.965		-40.625	
Transactiekosten herfinanciering	-10.575		-	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-201.346		-55.645
Nettokasstroom		116.090		-49.968

KASTROOMOVERZICHT OVER 2014 (VERVOLG)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Liquide middelen per begin boekjaar	260.661	310.629
Nettokasstroom	116.090	-49.968
	_____	_____
Liquide middelen per 31 december	376.751	260.661
	_____	_____

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2014

ALGEMEEN

Doel van de commanditaire vennootschap

De commanditaire vennootschap heeft ten doel het collectief beleggen in registergoederen.

Datum oprichting en boekjaar

De commanditaire vennootschap is opgericht op 18 juni 2004. Een boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar. De feitelijke exploitatie is gestart op 16 juli 2004.

Registergoed

De registergoederen betreffen een viertal woningcomplexen inclusief grond gelegen in 's-Hertogenbosch, Hellevoetsluis en Venlo, welke zijn aangekocht op 16 juli 2004.

Beherend vennoot

De beherend vennoot is Holland Immo Group IX/Woningfonds B.V., waarvan alle aandelen in het bezit zijn van Holland Immo Group B.V.

Beheer

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder. Het administratief en technisch beheer voor de woningen is uitbesteed aan MVGM Vastgoedmanagement B.V. te Rotterdam.

Rechtsvorm

De rechtsvorm is een commanditaire vennootschap.

Inschrijving Kamer van Koophandel

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17166996.

Commanditaire vennoten

Het aantal commanditaire vennoten bedraagt 206. De totale inbreng bedraagt € 4.725.000. De participanten zijn op 16 juli 2004 toegetreden.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Economische / juridische eigendom

De economische eigendom van de panden is in handen van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V.

De Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds is juridisch eigenaar. Laatstgenoemde treedt op als Bewaarder ten behoeve van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V.

Fiscale positie

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. is voor fiscale doeleinden een besloten commanditaire vennootschap. Dat wil zeggen dat op grond van de statutaire bepalingen buiten het geval van vererving of legaat, toetreding of vervanging van commanditaire vennoten niet kan plaatsvinden zonder toestemming van alle vennoten. Het besloten karakter leidt ertoe dat de commanditaire vennootschap voor fiscale doeleinden transparant is. Dat wil zeggen dat niet de commanditaire vennootschap zelf, maar de vennoten belastingplichtig zijn voor hun aandeel in het resultaat van de commanditaire vennootschap.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgemaakt in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING 2014

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden niet door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord, tenzij de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, dan wel indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om renterisico's op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De onderneming documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedge instrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en de afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

In contracten besloten afgeleide instrumenten

Besloten afgeleide instrumenten in contracten worden door de onderneming niet afgescheiden van het basiscontract en niet apart verantwoord, maar toegelicht onder het betreffende balanshoofd.

Beleggingen

Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde (marktwaarde). Indien besloten is de beleggingen te verkopen, dan zijn deze gewaardeerd tegen directe opbrengstwaarde. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd, indien en voor zover zij de gebruiksduur van het object verlengen en de toekomstige opbrengstwaarde van het onroerend goed positief beïnvloeden.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzondering hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaarderingsreserve (verband houdend met systematische afschrijvingen van het actief). Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Langlopende en kortlopende schulden

De waardering van langlopende en kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

1. Terreinen en gebouwen

Verloopoverzicht beleggingen boekjaar:

	Boekwaarde begin boekjaar	Renovatie/ verbouwing	Verkopen	Herwaardering	Boekwaarde eind boekjaar
	€	€	€	€	€
Terreinen en gebouwen	8.730.000	8.733	-79.669	60.936	8.720.000

Terreinen en gebouwen in exploitatie zijn bezwaard met een recht van eerste en tweede hypotheek ten gunste van ING Real Estate Finance.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2014 is vastgesteld op € 8.720.000 (2013: € 8.730.000).

Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen, welke is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. De taxatie is uitgevoerd door CB Richard Ellis Valuations B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards.

De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij circa eenderde deel van de portefeuille volledig wordt getaxeerd en voor circa tweederde deel een markttechnische update wordt uitgevoerd door de taxateur. De portefeuille is in de volgende boekjaren volledig getaxeerd:

- Woningen Venlo (Hogeweg 3 e.a.): boekjaar 2013;
- Woningen Venlo (K. van Egmondstraat 47 e.a.): boekjaar 2014;
- Woningen 's-Hertogenbosch: boekjaar 2012;
- Woningen Hellevoetsluis: boekjaar 2013.

De gehanteerde waarderingmethoden zijn de discounted cashflowmethode en de directe kapitalisatiemethode (BAR/NAR) waarbij de parameters met betrekking tot markthuren, rendementen en discontovoeten gebaseerd zijn op vergelijkbare en actuele markttransacties. Bij deze taxatie gehanteerde parameters zijn een gemiddelde disconteringsvoet van 8,5%, gemiddelde mutatiegraad van 5,7% en een gemiddeld bruto aanvangsrendement kosten koper op huuropbrengsten aan het einde van de prognoseperiode van 7,4%.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

De verkoopkosten verbandhoudend met de verkoop van onroerend goed zijn in mindering gebracht op de gerealiseerde waardeveranderingen, die verantwoord zijn in de winst-en-verliesrekening.

De transactiekosten bij aankoop zijn in het jaar van verwerving ten laste van het resultaat gebracht.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum negatief € 833.565 (2013: negatief € 905.995). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de bestaande portefeuille.

2. Overige vorderingen en overlopende activa

	2014	2013
	€	€
Nog te ontvangen huren	24.008	14.823
Af: voorziening dubieuze huurvorderingen	-7.257	-10.429
	16.751	4.394
Nog te ontvangen rentebaten	2.400	3.459
Vooruitbetaalde verzekeringen	860	1.012
Rekening-courant Stichting Bewaarder Holland Immo Group IX/Woningfonds	910	910
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	611	10.309
Overige vorderingen	-	2.862
	21.532	22.946

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een verwachte resterende looptijd van korter dan 1 jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

4. Fondsvermogen

Het Fondsvermogen is als volgt weer te geven:

	Gestort en opgevraagd commanditair kapitaal	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand 1 januari 2014	4.725.000	-2.284.295	-531.665	1.909.040
Uitkeringen	-	-68.331	-	-68.331
Bestemming resultaat	-	-531.665	531.665	-
Resultaat lopend jaar	-	-	262.880	262.880
Stand 31 december 2014	4.725.000	-2.884.291	262.880	2.103.589

5. Overige reserves

De mutaties van de overige reserves zijn als volgt weer te geven:

	Uitkeringen aan participanten	Uitkeringen aan beherend vennoot	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand 1 januari 2014	-1.530.061	-68.186	-686.048	-2.284.295
Uitkeringen	-66.150	-2.181	-	-68.331
Bestemming resultaat	-	-	-531.665	-531.665
Stand 31 december 2014	-1.596.211	-70.367	-1.217.713	-2.884.291

De uitkering aan de participanten over 2014 bedraagt 1,4% (2013: 0,25%) van het ingebrachte commanditair kapitaal op jaarbasis en werd in juli 2014 en in januari 2015 na afloop van het eerste c.q. tweede halfjaar 2014 uitbetaald.

Aandeel in het Fondsvermogen

	Aandeel van de participanten in het Fondsvermogen	Aandeel van de beherend venoot in het Fondsvermogen	Totaal
	€	€	€
Stand 1 januari 2014	1.906.859	2.181	1.909.040
Uitkeringen	-66.150	-2.181	-68.331
Resultaat lopend jaar	259.433	3.447	262.880
Stand 31 december 2014	2.100.142	3.447	2.103.589

Het gestort en opgevraagd commanditair kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 630 participaties van € 7.500. De intrinsieke waarde per 31 december 2014 bedraagt € 3.334 per participatie (2013: € 3.027, 2012: € 3.893). De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

6. Schulden aan kredietinstellingen

	2014	2013
	€	€
Hypothecaire leningen, oorspronkelijke hoofdsom	7.062.500	14.125.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-193.215	-7.090.750
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar inzake hypothecaire leningen	-125.000	-7.034.250
Transactiekosten herfinanciering	-10.575	-
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	622	-
	6.734.332	-

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

De hypothecaire leningen zijn verstrekt door ING Real Estate Finance (ING). Leningdeel I expireerde op 1 oktober 2014 en is op deze datum gecontinueerd. De voorwaarden en condities zijn opgenomen bij de toelichting. Leningdeel II is in 2013 geheel afgelost.

Overeenkomst van geldlening	Leningdeel I ING Real Estate Finance	Leningdeel II ING Real Estate Finance
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 7.062.500	€ 7.062.500
Aflossingsschema	Aflossing van 89% van de bruto verkoopopbrengst bij verkoop woningen. Daarnaast is er een periodieke aflossing ad € 31.250 per kwartaal verschuldigd.	Aflossing naar rato bij verkoop woningen. Dit leningdeel is geheel afgelost.
Restant hoofdsom per 31 december 2014	€ 6.869.285	-
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 125.000	-
Resterende looptijd 1 – 5 jaar	€ 6.744.285	-
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ -	-
Rentepercentage	3-maands Euribor + 2,30%	-
Expiratiedatum	1 januari 2019	-
De reële waarde van de lening benadert de restant hoofdsom per balansdatum.		

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ten gunste van ING Real Estate N.V. met een inschrijving van € 7.400.000 op de registergoederen. De marktwaarde van deze registergoederen bedraagt per 31 december 2014 van € 8.720.000.
- Recht van eerste pand op de huurstromen uit de woningportefeuille.

Voorwaarden ING Real Estate N.V ten aanzien van de winstuitkering en terugbetaling van kapitaal aan Participanten:

Gedurende de resterende looptijd van de leningen zullen geen uitkeringen en, in welke vorm dan ook, onttrekkingen ten laste van het vennootschapsvermogen plaatsvinden, indien en zolang:

- de commanditaire vennootschap minder dan € 300.000 aan liquide middelen tot haar beschikking heeft en/of
- de Debt-Service Coverage Ratio minder dan 1,1 bedraagt, een en ander door ING vast te stellen.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

De Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) wordt berekend door de netto huuropbrengsten over de voorafgaande 3 maanden van alle onderpanden die de onderzetter ten gunste van ING heeft ondergezet, gedeeld door de rente en aflossingen, die in de voorafgaande drie maanden verschuldigd waren. De netto huuropbrengsten zijn gedefinieerd als de daadwerkelijke ontvangen bruto huuropbrengsten minus 30% in verband met exploitatielasten, een en ander door ING vast te stellen. De berekende DSCR over de periode 1 oktober 2014 tot en met 31 december 2014 bedraagt 1,4 en is hoger dan 1,1.

	Lening deel I ING Real Estate N.V.	
Rente Swap Transactie (SWAP)	SWAP 1 ING Bank N.V.	SWAP 2 ING Bank N.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 6.500.000	€ 5.128.526
Hoofdsom per 31 december 2014	€ -	€ -
Ingangsdatum	3 oktober 2011	1 januari 2015
Expiratiedatum	2 januari 2014	2 januari 2019
Rentetarief, exclusief opslag	2,735%	0,368%
Marktwaaarde per 31 december 2014	€ -	- € 42.340
Marktwaaarde per 31 december 2013	- € 25.298	€ -
<p>SWAP 1 is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde Derivaten" bij ING Bank N.V. en is per 2 januari 2014 geëxpireerd.</p> <p>SWAP 2 is vastgelegd in een "Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde Derivaten" bij ING Bank N.V. De hoofdsom van de SWAP neemt af met € 23.438 per kwartaal tot een hoofdsom van € 4.776.964 op expiratiedatum Ten behoeve van de SWAP heeft ING Bank N.V. een obligokrediet van € 400.000 ter beschikking gesteld. Over dit krediet zijn geen rente, provisie en kosten verschuldigd. Indien het obligokrediet niet wordt overschreden, resulteert een negatieve marktwaarde van de SWAP niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.</p>		

7. Schulden aan kredietinstellingen

	2014	2013
	€	€
Hypotheekrente te betalen	43.298	25.026
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar inzake hypothecaire leningen	125.000	7.034.250
	168.298	7.059.276

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor de zekerheden wordt verwezen naar de toelichting bij de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

8. Overige schulden en overlopende passiva

	2014	2013
	€	€
Winstuitkering te betalen	42.525	-
Waarborgsommen	27.943	26.947
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	258	497
Nog te betalen VvE bijdragen	7.759	-
Vooruitontvangen huren	23.809	17.362
Notariskosten inzake herfinanciering	8.760	-
Overige schulden / nog te betalen kosten	1.010	485
	112.064	45.291

De overige schulden en overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

Financiële instrumenten

Algemeen

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn niet geconcentreerd bij één grote huurder. De blootstelling aan kredietrisico van het Fonds wordt hoofdzakelijk bepaald door de individuele kenmerken van de afzonderlijke huurders. Daarnaast houdt de Beheerder ook rekening met bepaalde aspecten van het huurderbestand, zoals het risico op wanbetaling, de spreiding van de verschillende huurders en de locatie waar de huurders zijn gevestigd daar deze aspecten impact kunnen hebben op het kredietrisico. Nieuwe huurders worden indien noodzakelijk geacht, getoetst op kredietwaardigheid.

Renterisico

Het Fonds maakte tot en met 2 januari 2014 gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. De rente op de leningen had na voornoemde datum een variabel karakter. Per 1 januari 2015 is de financiering van de portefeuille ad € 6.963.625 voor 75% afgedekt middels een SWAP voor 4 jaren. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Ten aanzien van 25% van de hypothecaire lening heeft de rente een variabel karakter en loopt het Fonds renterisico. Indien de rente na 31 december 2014 met 1% stijgt, waarbij alle andere variabelen constant blijven, zal de rentelast met € 17.409 per jaar stijgen.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

9. Opbrengsten uit beleggingen

	2014	2013
	€	€
- in terreinen en gebouwen		
huuropbrengsten woningen	597.705	563.399
- in andere beleggingen		
rentebaten	2.400	3.459

Alle huuropbrengsten en rentebaten zijn gerealiseerd in Nederland.

10. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2014	2013
	€	€
- in terreinen en gebouwen		
verkoopopbrengsten woningen	106.000	14.750
boekwaarde verkochte woningen	-79.669	-10.309
verkoopresultaat	26.331	4.441
af: verkoopkosten	-1.916	-232
	24.415	4.209

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2014	2013
	€	€
- in terreinen en gebouwen		
herwaardering onroerend goed	60.936	-580.784

12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2014	2013
	€	€
Beheerprovisie externe beheerders	8.160	7.771
Beheerprovisie externe beheerders leegstand	197	483
Bijdrage Vereniging van Eigenaren/service- en stookkosten	78.715	81.314
Afrekening service- en stookkosten	15.858	4.272
Gemeentelijke heffingen (o.a. onroerende zaakbelasting)	23.014	22.482
Verhuurderheffing	36.753	1.464
Instandhoudingskosten	24.997	20.898
Service- en stookkosten leegstand	3.913	5.260
Mutatie voorziening dubieuze huurvorderingen	-3.172	-
Afboekingen huurvorderingen / juridische kosten	3.799	-
Assuranties	2.085	1.711
Taxatiekosten	4.054	4.590
Verhuurcourtage en -kosten	2.654	1.469
Overige kosten	4.299	4.128
	205.326	155.842

13. Beheerkosten en rentelasten

	2014	2013
	€	€
Vergoeding Beheerder voor algemeen beheer	20.839	20.311
Vergoeding Beheerder voor vastgoedbeheer	19.127	30.326
Rente hypothecaire leningen inclusief rentederivaat	175.760	315.444
Taxatie- en administratiekosten ING Real Estate Finance	890	-
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	12	25
	216.628	366.106

De vergoeding Beheerder voor algemeen beheer omvat alle kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig. Hieronder vallen onder andere de jaarlijkse accountantskosten welke voor 2014 € 10.700 (2013: € 10.600) bedragen en het met de Bewaarder overeengekomen bewaarloon, dat voor 2014 € 1.301 (2013: € 1.301) bedraagt.

14. Overige bedrijfskosten

	2014	2013
	€	€
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	622	-

Lopende kosten factor

De "lopende kosten factor" heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 11,66% (2013: 10,82%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2014 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten.

Kosten	245.292	=	11,66%
Intrinsieke waarde	2.103.589		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

Personeel

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. heeft geen medewerkers in dienst (2014: geen).

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Transacties met gelieerde partijen gedurende het boekjaar:

Bezoldiging Beheerder: De bezoldiging van de Beheerder voor het algemeen fondsbeheer over het boekjaar 2014 bedraagt € 20.839 (2012: € 19.609) en voor het vastgoedbeheer over het boekjaren 2013 en 2014 € 19.127: (2012 en 2013 € 30.326).

Renovatie / verbouwing: Holland Immo Group B.V. heeft in het boekjaar 2014 een bedrag ad € 653 (2013: € 2.087) doorbelast aan het Fonds. Dit bedrag bestaat uit renovatielasten voor de woningen in de vastgoedportefeuille.

Eindhoven, 31 maart 2015

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 13, lid 1 van de statuten luidt als volgt:

Het positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de commanditaire vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen. De beherend vennoot ontvangt jaarlijks een vast winstaandeel van tweeduizend euro (€ 2.000).

Artikel 13, lid 3 van de statuten luidt als volgt:

Ieder van de vennoten wordt jaarlijks voor zijn aandeel in het resultaat over het laatst verstreken boekjaar gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd op zijn kapitaalrekening, zodra dit aandeel is vastgesteld.

Artikel 13, lid 4 e van de statuten luidt als volgt:

Aan de Beheerder komt uit hoofde van zijn werkzaamheden als beheerder ten behoeve van de Vennootschap toe een bedrag van 10% van het voordelige verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en met de mutatieleegstand van 4 maanden enerzijds en de aankoopprijs (inclusief direct aankoopkosten) van de verkochte onroerende zaken anderzijds.

In het kader van het streven naar verdere transparantie van resultaatsbestemming in de jaarverslaggeving en de doelstelling zoals vervat in het Prospectus van het Fonds inzake de winstdeling is deze vanaf 2007 in de toelichting op de jaarrekening onder hoofdstuk 5 gerapporteerd als winstaandeel van de Beherend Vennoot van de Vennootschap.

Voorstel bestemming resultaat 2014

Voorgesteld wordt om het resultaat ad € 262.880 toe te voegen aan de overige reserves. Een verdere toelichting is opgenomen onder de toelichting op de jaarrekening 2014 onder het hoofd Fondsvermogen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over 2014 van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het inrichten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. te Eindhoven

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Holland Immo Group IX/Woningfonds C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 31 maart 2015

KPMG Accountants N.V.

M.A.H.G. Hendrickx RA