

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

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Holland Immo Group X/Woningfonds CV

«Aanhef»,

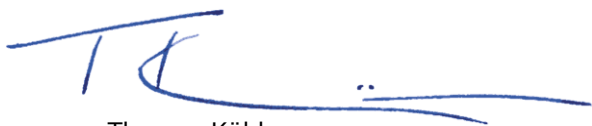
Bijgaand treft u aan het halfjaarbericht betreffende het tweede halfjaar van 2014 van Holland Immo Group X/Woningfonds CV.

Het over deze verslagperiode behaalde resultaat uit exploitatie en verkoop bedraagt € 529.936. Dit komt overeen met een gerealiseerd totaal rendement van 6,1%. In overeenstemming met het in de buitengewone vergadering van participanten op 26 februari 2014 goedgekeurde continuatievoorstel voor de financiering van de woningportefeuille, zal dit resultaat deels worden aangewend voor aflossing op de hypotheekschuld en deels aan de liquiditeitsreserve worden toegevoegd. Er vindt derhalve geen winstuitkering plaats.

De in deze verslagperiode gerealiseerde aflossingen op de hypotheekschuld uit zowel de verkoopopbrengst als uit de aanwezige liquiditeitsreserve bedroegen in dit tweede halfjaar in totaal € 780.000¹. Samen met de eerdere aflossing in het eerste halfjaar ad € 1,3 miljoen bedraagt de aflossing op de hypotheeklening in 2014 als geheel circa € 2,1 miljoen.

In het bijgaande halfjaarbericht geven wij een toelichting op de ontwikkelingen van de portefeuille over het afgelopen halfjaar. 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 Insinger de Beaufort Beheer BV



mr. Thomas Kühl

Bijlage: - Halfjaarbericht tweede halfjaar 2014

¹ Dit is exclusief het voor aflossing beschikbare exploitatieresultaat over deze verslagperiode van circa € 383.000, dat eind januari 2015 zal worden afgelost.

Halfjaerbericht Holland Immo Group X/Woningfonds CV tweede halfjaar 2014

Algemeen

De woningportefeuille van Holland Immo Group X/Woningfonds CV bestaat uit oorspronkelijk 567 huurwoningen en 33 garages, gelegen in Enschede, Zwolle, Zwijndrecht en Santpoort-Noord. 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 zijn².

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 Rabobank³ 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.

Toelichting op de exploitatie van het Fonds in het tweede halfjaar 2014

Hierna wordt een toelichting gegeven op de verkoop en exploitatie in het tweede halfjaar 2014.

Zwolle

Ten aanzien van het object in Zwolle is in deze verslagperiode de collectieve vervanging van 235 individuele CV installaties door nieuwe HR CV-installaties succesvol afgerond. Door deze collectieve vervanging is een eenmalige besparing op de aanschafkosten bereikt van circa € 50.000. Daarnaast zullen de onderhoudskosten in totaliteit hierdoor afnemen. De daarmee gemoeide investering van circa € 256.000 (incl. BTW) is in deze verslagperiode voldaan uit de aanwezige liquiditeitsreserve.

² bron: NVM: persbericht 15 januari 2015 – Woningmarkt cijfers 4^e kwartaal 2014.

³ bron: Rabobank: Kwartaalbericht woningmarkt, 13 november 2014

Enschede, Zwijndrecht en Santpoort-Noord

Ten aanzien van de overige objecten verliep de exploitatie volgens de prognose. Er zijn geen bijzonderheden te melden.

Verkopen in het tweede halfjaar 2014

In het tweede halfjaar zijn in totaal 2 objecten in Zwolle verkocht en geleverd. Daarnaast is een object verkocht, waarvan de leveringsdatum valt in het eerste halfjaar 2015. In de berekeningen voor deze verslagperiode zal derhalve met deze verkoop nog geen rekening worden gehouden. De verhuurinspanningen hebben het afgelopen halfjaar geresulteerd in het verhuren van 31 woningen, waarvan 15 in Zwolle en 16 in Enschede. Mede dankzij de verkoop- en verhuurinspanningen is de leegstand in de portefeuille aan het einde van het tweede halfjaar 2014 verder afgenomen van 13 naar 9 woningen, verdeeld over 6 woningen in Zwolle en 3 in Enschede. Zwijndrecht en Santpoort-Noord kennen evenals voorgaande periode geen leegstand.

Verkooprendement

Hierna volgt een overzicht van de totstandkoming van het verkoopresultaat over het tweede halfjaar 2014 en de vergelijking met de cashflowprognose 2014-2015, zoals opgenomen in het eerste halfjaarbericht over 2014.

Analyse verkooprendement 2^e halfjaar 2014	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Verkopen	<u>2</u>	<u>4</u>
	€	€
Verkoopopbrengst	267.500	571.300
Aanschafwaarde	227.022	462.753
Verkoopkosten + forfaitaire mutatieleegstand*)	<u>10.475</u>	<u>12.860</u>
Brutowinst voor winstverdeling	30.003	95.687
Winstdeling Beherend Vennoot	-3.000	-7.452
Correctie forfaitaire mutatieleegstand*)	<u>4.541</u>	<u>-</u>
Verkoopresultaat	<u>31.544</u>	<u>88.235</u>
Verkooprendement	0,4%	1,0%

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.

De verkoop en levering van 2 woningen in Zwolle resulteert in een verkoopresultaat van € 31.544, hetgeen onder de cashflowprognose ligt. Reden daarvan is dat de cashflowprognose rekening houdt met een verkoop van 4 woningen. Ook de verkoopprijzen lagen iets onder de prognose. Het hieruit voortvloeiende verkooprendement bedraagt 0,4% en ligt daarmee onder de cashflowprognose (1,0%).

Exploitatierendement

Hierna volgt een overzicht van en nadere toelichting op de exploitatie van de portefeuille. Daarbij worden de gerealiseerde inkomsten en uitgaven evenals de verkoopresultaten vergeleken met de voortschrijdende cashflowprognose 2014-2015, zoals opgenomen in het eerste halfjaarbericht over 2014.

Analyse exploitatierendement 2^e halfjaar 2014	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Inkomsten	€	€
Huurinkomsten	1.370.837	1.366.457
Rentebaten liquiditeitsreserve	<u>5.393</u>	<u>6.204</u>
Inkomsten totaal	1.376.230	1.372.661
Uitgaven		
Hypotheekrente	327.623	369.525
VVE-lasten en overige eigenaarslasten	355.353	312.932
Gemeentelijke heffingen (o.a. OZB + rioolrecht)	66.937	68.500
Verhuurderheffing	95.103	106.487
Beheervergoeding externe beheerder	16.628	16.500
Algemene fondskosten	<u>16.193</u>	<u>16.954</u>
Uitgaven totaal	877.838	890.898
Exploitatieresultaat	<u>498.392</u>	<u>481.764</u>
Exploitatierendement	5,7%	5,5%

Het exploitatieresultaat ligt met € 498.392 boven de cashflowprognose 2014-2015 (€ 481.764). Dit is enerzijds te verklaren door de hogere huurinkomsten ten gevolge van de lagere leegstand en anderzijds door de lagere rentelasten. De nieuwe financiering kent een variabele rente op basis van de lage 3-maands Euriborrente en bedraagt gemiddeld ca. 2,0% op jaarbasis. De overschrijding van de overige eigenaarslasten ten opzichte van de cashflowprognose 2014-2015 wordt enerzijds veroorzaakt door de hoger dan geprognosticeerde verhuurcourtage (€ 21.766), als gevolg van de grote aantallen gerealiseerde verhuurtransacties. Anderzijds wordt de overschrijding veroorzaakt door de ten laste van de exploitatie komende servicekostenafrekening 2013 (€ 17.851) en een afboeking van oninbare huurvorderingen (€ 4.173).

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.

Recapitulatie	2^e halfjaar 2014	
	actueel	cashflowprognose 2014-2015
Verkopen	<u>2</u>	<u>4</u>
Verkooprendement	0,4%	1,0%
Exploitatierendement	5,7%	5,5%
Totaal rendement	6,1%	6,5%

Het totaal rendement uit verkoop en exploitatie over het tweede halfjaar 2014 bedraagt 6,1% en ligt daarmee iets onder de cashflowprognose 2014-2015 (6,5%).

Aanwending exploitatieresultaat voor aflossing financiering

In overeenstemming met de nieuwe voorwaarden voor continuatie van de financiering van de woningportefeuille, wordt het over deze verslagperiode behaalde resultaat uit verkoop en exploitatie aangewend ter aflossing van de hypothecaire financiering. Er vindt derhalve geen winstuitkering plaats.

Mede door extra aflossingen uit de aanwezige liquiditeitsreserve is de hypotheekschuld in deze verslagperiode verminderd met circa € 780.000⁴. Samen met de eerdere aflossing in het eerste halfjaar ad € 1,3 miljoen bedraagt de aflossing op de hypotheeklening in 2014 als geheel circa € 2,1 miljoen.

Eindhoven, 23 januari 2015

Holland Immo Group Insinger de Beaufort Beheer BV

⁴ Dit is exclusief het voor aflossing beschikbare exploitatieresultaat over deze verslagperiode van circa € 383.000, dat eind januari 2015 zal worden afgelost.