

«Bedrijf»«Persoon1»  
«Persoon»  
«Adres»  
«Postcode» «Plaats»  
«Land»

Eindhoven, 23 januari 2015

Betreft: Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV

«Aanhef»,

Hierbij treft u aan het kwartaalbericht betreffende het vierde kwartaal 2014 van Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV.

#### **Algemene informatie Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 11 winkels verspreid over 6 locaties in Borken, Bückeberg, Freienohl, Gerstetten, Hanau en Lindlar-Frielingsdorf. Het huurdersbestand van deze winkelportefeuille bestaat voor ruim 98% uit grote Duitse winkelketens, waaronder Edeka, REWE, Penny, TEDI en KiK voor de dagelijkse en primaire boodschappen. De totale fondsinvestering bedraagt € 24.625.000.

#### **Exploitatie van de vastgoedportefeuille over het vierde kwartaal 2014**

Gedurende deze verslagperiode verliep de exploitatie volgens de verwachtingen. Alle objecten exploiteerden conform prognose.

#### *Wijziging objectbeheer Gerstetten*

Met ingang van 1 januari 2015 is het objectbeheer overgegaan naar Orangefield Real Estate Services GmbH (Orangefield). Orangefield maakt deel uit van een wereldwijde organisatie met oorsprong in Nederland (ING Trust). Reden van deze wisseling is dat de kwaliteit van dienstverlening achteruit is gegaan. Naast het object in Gerstetten beheert Orangefield in totaal 6 objecten van onze andere Duitse winkelfondsen. De overige objecten in dit Fonds blijven in beheer bij Ten Brinke Asset Management BV. De vergoeding voor het objectbeheer in Gerstetten is ongewijzigd gebleven.

Er zijn over deze verslagperiode verder geen bijzonderheden te vermelden.

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over het vierde kwartaal 2014 en de vergelijking met de Prospectus prognose over de verslagperiode.

#### Analyse exploitatierendement 4<sup>e</sup> kwartaal 2014

	gerealiseerd	Prospectus prognose
Inkomsten	€	€
Huurinkomsten	428.194	427.864
Rentebaten en overige opbrengsten	<u>1.114</u>	<u>891</u>
Totaal inkomsten	429.308	428.755
<b>Kosten</b>		
Hypotheekrente	132.105	135.396
Onderhoudskosten en overige eigenaarlasten	12.444	11.779
Verzekeringen	4.894	4.541
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	10.561	12.614
Vergoeding extern vastgoedbeheer	5.062	5.088
Reservering taxatiekosten	1.667	2.518
Vergoeding Beheerder	8.564	8.557
Algemene fondskosten en Duitse vennootschapsbelasting	<u>12.351</u>	<u>12.595</u>
Totaal kosten	187.647	193.088
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b><u>241.661</u></b>	<b><u>235.667</u></b>
<b>Exploitatierendement</b>	<b>9,8%</b>	<b>9,5%</b>

Alle bedragen zijn afgerond op euro's. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Het exploitatieoverzicht sluit met een exploitatieresultaat van € 241.661. Het over deze verslagperiode resulterende rendement ligt met 9,8% boven de Prospectus prognose (9,5%). Dit is mede te danken aan het gunstiger gefixeerde hypotheekrentetarief van 3,7% (versus Prospectus prognose: 3,8%), alsmede de lagere gemeentelijke heffingen. De overige exploitatiekosten liggen in lijn met de Prospectus prognose.

#### Interim dividenduitkering vierde kwartaal 2014

Over het vierde kwartaal van 2014 is een interim dividenduitkering beschikbaar gesteld van € 100 per certificaat van € 5.000. Dit komt neer op een dividendrendement van 8% naar tijdsevenredigheid en is in overeenstemming met de Prospectus prognose.

Op deze dividenduitkering wordt ingevolge de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden. Deze dividendbelasting komt in aanmerking voor volledige teruggave/verrekening met uw «Soort\_belasting» over 2015. Hiervoor ontvangt u bijgaand een interim dividendnota met een specificatie van het te ontvangen dividend en de daarop ingehouden dividendbelasting. Tevens is daarin vermeld de u toekomende netto dividenduitkering. Het bedrag van de u toekomende netto dividenduitkering ad € «Netto\_dividend» zal omstreeks 27 januari aanstaande aan u worden overgemaakt.

Indien u nadere toelichting wenst en/of vragen hebt 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

Bijlage: Interim dividendnota vierde kwartaal 2014

## Interim dividendnota vierde kwartaal 2014

**Uitgevende instantie:** Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV  
Kennedyplein 230  
5611 ZT Eindhoven

**Gerechtigde:** «Bedrijf»«Persoon1»  
«Adres»  
«Postcode» «Plaats»  
«Land»

**Datum uitbetaling:** 27 januari 2015

<b>Interim-dividend 4<sup>e</sup> kwartaal 2014 per certificaat</b>	<b>Aantal Certificaten</b>	<b>Bruto dividend 4<sup>e</sup> kwartaal 2014</b>	<b>Dividend- belasting<sup>*)</sup> 4<sup>e</sup> kwartaal 2014</b>	<b>Netto (uitkeerbaar) dividend 4<sup>e</sup> kwartaal 2014 (a-b)</b>
		<b>a</b>	<b>b</b>	
€ «Per_participatie»	«Aantal_participaties»	€ «Bedrag»	€ «Dividendbelasting»	€ «Netto_dividend»

**\*) De ingehouden dividendbelasting komt in aanmerking voor volledige teruggave/verrekening bij uw aangifte «Soort\_belasting» over 2015.**